



# WIE BEDROHLICH IST DIE IMMOBILIENBLASE?

RUND UM DIE  
IMMOBILIE



Ist eine Immobilienblase auch in Hamburg möglich?

In den Medien fällt immer wieder der erschreckende Begriff „Immobilienblase“. Als Makler wird IMMOBILIEN HANSA häufig gefragt, ob für Hauskäufer in Hamburg derzeit eine Gefahr besteht. Sachverständige und Immobilienfachwirtin Sandra Tesch erklärt, wie sie die Lage einschätzt.

## WAS IST EINE IMMOBILIENBLASE?

Wenn Immobilien boomen und die Preise in die Höhe klettern, steigen immer mehr private und institutionelle Käufer in den Markt ein – auch diejenigen, die bereits Immobilien besitzen und sich durch deren hohe Bewertung immer wohlhabender fühlen. Dadurch steigen die Preise noch weiter und die Banken vergeben immer freizügiger Kredite, um von dem guten Geschäft zu profitieren. Das funktioniert so lange, bis eines Tages der Höchststand des Marktes erreicht ist, die Blase platzt und die Spirale nach unten losgeht. Eine Immobilienblase betrifft in der Regel eine abgegrenzte Region, zum Beispiel ein Land oder auch einzelne Städte.

## WAS BEDEUTET DAS FÜR IMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND?

Eine Immobilienblase, wie sie in den USA, Irland oder in Spanien geplatzt ist, ist in Deutschland nicht zu erwarten. Denn in diesen Ländern bestand ein wesentlicher Teil des Problems darin, dass Hauskäufer auch dann einen Kredit bekommen haben, wenn sie nur über eine geringe Bonität verfügten. In Ländern wie Spanien oder Irland hatte sich das Kreditvolumen im Vorfeld der Finanzkrise nahezu verdrei-

facht. Demgegenüber sind die Kreditinstitute in Deutschland sehr zurückhaltend bei der Vergabe von Darlehen. Immobilienkäufer müssen in der Regel eine bestimmte Menge Eigenkapital mitbringen und eine gute Bonität nachweisen. Zudem plant die Bundesregierung ein neues Gesetz, das im Fall einer Marktüberhitzung greifen soll. Dieses soll vermeiden, dass leichtfertig Kredite vergeben werden, die sich die Kunden gar nicht leisten können. So wird beispielsweise eine Obergrenze für das Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und Immobilienwert diskutiert. Auch könnte ein Zeitraum festgelegt werden, in dem ein bestimmter Anteil der Immobilienfinanzierung getilgt sein muss. Zudem sind die Preise in Deutschland in den vergangenen Jahren zwar immer schneller gestiegen, im Vergleich zu anderen Ländern ist die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt in Deutschland aber eher moderat.

## UND WIE SIEHT DIE LAGE IN HAMBURG AUS?

Wer heute Immobilien in Deutschland kauft, wählt idealerweise eine wirtschaftlich erfolgreiche Region, in die viele Menschen ziehen und in der die Nachfrage hoch ist – auch wenn die Preise dort bereits auf einem hohen Niveau sind. Eine solche Region ist Hamburg und gerade auch die Wald-dörfer und das Alstertal zählen zu den beliebten und stark nachgefragten Wohnlagen. Zwar können auch wir nicht in die Zukunft schauen, aber nach heutigem Kenntnisstand lässt sich sagen: Auch hier könnten die Steigerungsraten in Zukunft etwas schwächer ausfallen als bisher oder die Preise stagnieren – ein rasanter Verfall ist jedoch nicht zu erwarten. Vielmehr halten wir die Investition in eine gut ausgesuchte Immobilie nach wie vor für empfehlenswert, auch vor dem Hintergrund der niedrigen Zinsen. Auch Verkäufer können derzeit gute Preise erzielen. Für die Leser des Duvestedter Kreisels bietet IMMOBILIEN HANSA eine kostenfreie Markteinschätzung an. Diese kann bis zum 16.12. angefordert werden. Schreiben Sie uns, rufen Sie uns an oder kommen Sie in unserem Shop in Fuhlsbüttel, Ratsmühlendamm 25 vorbei.



Sandra Tesch,  
Immobilienfachwirtin (IHK),  
Sachverständige  
IMMOBILIEN HANSA

Telefon: 040 41093250  
E-Mailadresse:  
willkommen@immobilien-hansa.de  
www.immobilien-hansa.de

Sandra Tesch