

M2

Furcht vor der Blase wächst

STUDIE Steigende Immobilienpreise schüren Sorgen – vor allem in kleinen Städten.

BERLIN. Früher war Coburg Heimat von Herzögen. Vier Schlösser zeugen noch davon. Es gibt eine mittelalterliche Altstadt und ein Samba-Festival. Um die 41 000 Einwohner hat das malerische Städtchen an der Grenze von Bayern und Thüringen, der Landkreis etwa 86 000. Bis 2030 werden Prognosen zufolge etwa acht Prozent davon verschwunden sein. Immobilienkäufer scheint das nicht zu stören: Sie haben Coburg entdeckt. Die Preise für Neubauten sind seit 2010 jedes Jahr um durchschnittlich 9,5 Prozent gestiegen. Die Mieten, das haben Wissenschaftler des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) verglichen, halten lange nicht mit. Ein Anzeichen für ein spekulatives Käuferverhalten, warnen sie.

Solche Zeichen sehen die Forscher nach einer aktuellen Untersuchung in 40 von 127 Städten: neben München und Hamburg auch in Detmold, in Siegen, Moers, Paderborn, Ludwigshafen oder Landshut. Was in Metropolen oft befürchtet wird, scheint jetzt vor allem in kleineren Städten wahr zu werden: Es drohen Immobilienblasen.

Vor allem Neubauten betroffen

Meistens, so dämpft Studienautor Dirk Ulbricht, sei aber nur der Neubau-Markt betroffen – und der sei verschwindend klein. In lediglich neun Städten sehen die Forscher Anzeichen für eine Blase bei Bestandswohnungen. „Aus gesamtdeutscher Sicht ist

die Situation nicht kritisch“, sagt Ulbricht. Deutschlandweit könne auch deshalb keine Rede von einer Immobilienblase sein, weil die Eigenkapitalquote vergleichsweise hoch und die Eigentumsquote niedrig sei.

Doch egal, ob man kauft oder mietet: Wohnen frisst einen immer größeren Teil des Einkommens. Das gilt nach Zahlen der Wohnungswirtschaft für Mieter, deren Wohnkostenbelastung in den vergangenen zehn Jahren um drei Prozentpunkte stieg. Inzwischen gibt der Durchschnitts-Deutsche ein Drittel des Haushaltseinkommens für die Miete aus. Das gilt laut DIW seit einigen Jahren aber auch für Immobilienkäufer, weil die Preise für Häuser und Eigentumswohnungen schneller steigen als die Gehälter.

Trend zu größeren Wohnungen

Dass Wohnen teurer wird, liegt nicht nur an leicht steigenden Kaltmieten, höheren Kaufpreisen und explodierenden Betriebskosten, sondern nach Einschätzung der Experten auch an den Bewohnern selbst. Die Deutschen leisteten sich nämlich deutlich größere Wohnungen als noch vor Jahren. In Westdeutschland habe sich diese Entwicklung zwar beruhigt und die Wohnfläche pro Kopf auf etwas über 55 Quadratmeter eingependelt, sagt Wohnungswirtschafts-Präsident Axel Gedaschko. Im Osten, wo die Wohnungen tendenziell noch kleiner sind, gehe die Entwicklung aber weiter.

Viele Mieter und Käufer könnten die hohen Belastungen vermeiden, meint Ulbricht. „Niemand ist gezwungen, in eine größere Wohnung zu ziehen oder alleine zu wohnen.“ Doch viele junge Erwachsene wollen früh aus dem Elternhaus ausziehen – und sich dann nicht mit einem WG-Zimmer begnügen. Und es gibt immer mehr Singles, die sich Küche, Bad und Flur mit niemandem teilen.

Auch Regensburg oder Ingolstadt tauchen auf der Immobilienblasen-Liste, weil – genau wie befürchtet – die Mieten gesunken sein sollen, die Immobilienpreise aber nicht. Erkenntnisse, die aber vor Ort bislang wohl kaum geteilt werden. Die Mieten haben bislang angezogen, wenn auch nicht so stark wie die Kaufpreise. (dpa)