

Boom am Häusermarkt lässt Mieten explodieren

BLASE Die Preise vieler deutscher Immobilien steigen und steigen. Was für Mieter ein Graus ist, könnte auch für die gesamte Wirtschaft zur Gefahr werden.

VON TOBIAS SCHMIDT, DPA-AFX

FRANKFURT/BERLIN. Der deutsche Immobilienmarkt boomt – dabei wird aber das Risiko einer gefährlichen Überhitzung nach Einschätzung von Experten größer. In Ballungsräumen klettern die Preise und Mieten immer weiter, die Auftragsbücher der Baufirmen quellen über, billige Baukredite sind eine günstige Gelegenheit für Häuslebauer. Besonders in Großstädten wie Berlin, Hamburg und München ist Wohnraum Mangelware – Fachleute warnen bereits vor einer Immobilien-Blase.

Richtig teuer ist Wohnen nach wie vor in München. 16,90 Euro pro Quadratmeter zahlt man dort inzwischen nach Berechnungen des Immobilienunternehmens JLL im Durchschnitt für eine neu angemietete Wohnung – Tendenz steigend. Und das ist kein Einzelfall. In Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, Stuttgart



Ein Graffiti in München fordert niedrigere Mieten.

Foto: dpa

und München zusammengenommen lag der Preisanstieg in der ersten Jahreshälfte 2016 gegenüber dem Vorjahr bei sechs Prozent, so hoch wie seit Beginn der Datenerhebung 2004 nicht mehr. In Regensburg beträgt die Durchschnittsmiete laut wohnungsboerse.net derzeit 10,44 Euro pro Quadratmeter. Der Immobilienreport der Sparkasse Regensburg hatte vor einem Jahr für 2014 eine Durchschnittsmiete von 10,30 Euro errechnet. Demnach seien die Mieten in Regensburg zwi-

schen 2010 und 2014 durchschnittlich um 23 Prozent gestiegen.

Die saftigen Mieterhöhungen gehen auf ebenso kräftig steigende Immobilienpreise zurück. Einige Beobachter sehen das mit Sorge. „In immer mehr Regionen deutet der Anstieg der Preise für Wohnhäuser auf übersteigerte Preiserwartungen und damit die Gefahr einer Immobilienblase hin“, sagt Roland Döhrn, Ökonom beim Rheinisch-Westfälischen Institut für Wirtschaftsforschung in Essen.

MIETPREISBREMSE

► **Zum 1. Juni wurde** in Berlin als erstes Bundesland eine Mietpreisbremse eingeführt. Inzwischen gilt sie – zumindest für ausgewählte Städte – in 11 von 16 Ländern.

► **Das Forschungsinstitut Empirica** hat allerdings nur einen kurzfristigen Effekt festgestellt. Dieser sei meist nach einigen Monaten verpufft, die Mieten stiegen weiter.

► **In Hamburg und Berlin** haben die Mietervereine die Neuvermietungen unter die Lupe genommen und festgestellt, dass die Bremse nicht wirke. In Berlin liegen die Mieten für betroffene Wohnungen im Schnitt etwa ein Drittel höher als eigentlich zulässig. (dpa)

Nach Berechnungen von Volkswirten der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich liegt das Niveau der Immobilienpreise in Deutschland mehr als zehn Prozent über dem Langfristigen Durchschnitt – ein Warnsignal, das regelmäßig vor Finanzkrisen zu beobachten sei. „Der Immobilienboom nimmt immer mehr Züge einer Blase an“, sagt auch Ralph Solveen von der Commerzbank. Das Problem: Laut Solveen koppeln sich die Preise von anderen wichtigen Faktoren ab. So

steigen sie seit 2010 schneller als die Mieten, schneller als das allgemeine Preisniveau und schneller als die Einkommen der Privathaushalte.

Das private Forschungsinstitut Empirica diagnostiziert bei acht von zwölf untersuchten Großstädten eine „eher hohe Blasengefahr“. Die Lage könne zudem durch das Brexit-Votum noch angespannter werden – denn nicht wenige britische Unternehmen könnten ihre Firmensitze nach Deutschland verlagern. Das wäre gut für die deutsche Wirtschaft, könnte aber auch die Immobilienpreise weiter in die Höhe treiben.

Allerdings ist die Situation je nach Region sehr unterschiedlich. Während viele Großstädte boomen, haben kleine Kommunen auf dem Land oft mit Wohnungsleerstand zu kämpfen. Einige Hausbesitzer finden kaum noch Käufer. Dennoch: Auch in 140 Landkreisen in Deutschland gibt es laut Empirica eine „mäßige bis hohe Blasengefahr“.

Bislang übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum in den Boom-Regionen bei weitem das Angebot. „Der Nachfrageüberhang im Wohnungsmarkt ist hoch und in den letzten Jahren gewachsen“, erklärt Eric Heymann von der Deutschen Bank. Bauunternehmen kommen kaum hinterher.