

Mieten und Immobilienpreise steigen heuer weiter

Begehrte Lagen sind teuer – Für Immobilienkäufer wie Mieter – Daran wird sich auch 2016 wenig ändern

(dpa) Mieter in Deutschland müssen auch 2016 wohl tiefer in die Tasche greifen. Ein Ende der Preisspirale ist nach Brancheneinschätzung nicht in Sicht. „Es spricht alles dafür, dass die Mieten 2016 steigen werden“, sagte der Direktor des Deutschen Mieterbunds, Lukas Siebenkotten, der Deutschen Presse-Agentur. Die Nachfrage nach Wohnungen wachse vor allem in Großstädten und Ballungsgebieten. Das Angebot dagegen nehme nicht in gleichem Maße zu. „Steigende Nachfrage und ein nicht ausreichend wachsendes Angebot führen in der Regel zu steigenden Mieten“, sagte Siebenkotten.

Daran könne auch die im Juni eingeführte Mietpreislöscher nichts ändern. Sie soll sprunghafte Mieterhöhungen vor allem in Großstädten verhindern. Neumieten dürfen in ausgewiesenen Gegenden seitdem nur noch zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Bisher habe die Beschränkung in diesen Gegenden aber nicht zu sinkenden Mieten geführt, sagte Siebenkotten. „Vermieter halten sich

von alleine offensichtlich nicht an die Mietpreislöscher.“ Seit Jahresbeginn gilt die Regelung in rund 300 Städten in zehn Bundesländern. Der Mieterbund kritisiert vor allem, dass sie nicht flächendeckend eingeführt wurde. „Jetzt muss man mitunter fragen, warum in Gemeinde X die Mietpreislöscher gilt und in der Nachbargemeinde nicht“, sagte Siebenkotten.

Auch die Wohnungsunternehmen erwarten für dieses Jahr keine große Entspannung bei den Mieten. „Es wird zu wenig gebaut, der Markt wird zu eng“, sagte der Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), Axel Gedaschko, der Deutschen Presse-Agentur. Inzwischen fehlten rund 800 000 Wohnungen. „Deshalb kann es jetzt passieren, dass man für schlechte Wohnungen gutes Geld ausgeben muss.“ Insgesamt erwarte er aber eine moderate Mietentwicklung.

Bei den Wohnimmobilien sagte Experte Jochen Möbert von der Deutschen Bank angesichts der hohen Nachfrage vor allem in Großstädten und Ballungsgebieten wei-

ter steigende Preise voraus. Der Auftrieb könne sich sogar massiv beschleunigen, sagte Möbert. Commerzbank-Chefvolkswirt Jörg Krämer warnte: „In ein paar Jahren drohen an den Finanz- und Immobilienmärkten wieder Blasen, deren Platzen große wirtschaftliche Schäden verursacht.“

Ein wichtiger Grund für die Entwicklung sei die Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank: Einerseits kann Wohneigentum derzeit extrem günstig finanziert werden, andererseits werden Investoren mangels attraktiver Alternativen in diese Anlageform getrieben.

Die Deutsche Bundesbank hatte kürzlich bestätigt, dass sich der Preisauftrieb auf dem Immobilienmarkt 2015 wieder verstärkt habe. Je länger die Niedrigzinsphase dauere, desto mehr Anreize gebe es, erhöhte Risiken einzugehen, warnte Vizepräsidentin Claudia Buch.

Gute Nachrichten hat der Mieterbund in Sachen Nebenkosten. Bei der Abrechnung für 2015 seien keine höheren Heizkosten zu erwarten. Zwar sei es vor allem zu Jahresbeginn wieder etwas kälter gewesen.

„Das wird aber nicht zu höheren Heizkosten führen, weil die Energiepreise auch 2015 nachgegeben haben“, erklärte Siebenkotten.

Über die Umlage von Modernisierungskosten wird nach Einschätzung des Mieterbunds in diesem Jahr gestritten. Derzeit kann ein Vermieter elf Prozent dieser Kosten an den Mieter weitergeben. Justizminister Heiko Maas (SPD) will das auf acht Prozent reduzieren, der Mieterbund fordert sechs Prozent. „Das wäre für Investoren angesichts der aktuellen Zinssätze immer noch sehr lohnend“, sagte Siebenkotten. Die Wohnungsunternehmen sehen dagegen Anbieter günstiger Wohnungen benachteiligt.

Ein anderer Konfliktherd zwischen Mieter und Vermieter dagegen dürfte weiter an Bedeutung verlieren. Die Wohnungsunternehmen erwarten erneut wegen der positiven wirtschaftlichen Entwicklung einen Rückgang der Mietschulden – allerdings weniger stark als zuletzt. „Die Mietschulden werden nicht bis auf null sinken“, sagte Gedaschko. „Es wird immer Mieter geben, die nicht zahlen.“