



Häuserfassaden in München: Trotz Mietpreibremse und rasant steigende Baugenehmigungen ziehen Mieten und Preise vielerorts weiter an, zum Teil heftig.

Anstieg ohne Ende? Immobilienmarkt im Dauerboom

Mieten und Preise klettern weiter – Ursachen liegen tiefer – Sie lassen sich so schnell nicht beheben

(dpa) Mietpreibremse, Baugenehmigungen auf einem 16-Jahres-Hoch, immer mehr fertig gestellte Wohnungen – doch den Aufwärtstrend am deutschen Immobilienmarkt scheint all das kaum dämpfen zu können. Mieten und Preise steigen vielerorts immer höher, als gäbe es von Natur aus nur eine Richtung. Im dritten Quartal erhöhten sich die Mieten nochmals, wie neue Daten des Analyseunternehmens Empirica zeigen. Dieses stützt sich auf zwei Millionen Immobilieninstitute. So legte der Miet-Index der Firma für alle Baujahre um 0,9 Prozent im Vergleich zum Vorquartal zu, das Barometer für Neubauten kletterte um 1,2 Prozent.

„Es ist jedes Quartal dieselbe Prozedur“, sagt Reiner Braun, Geschäftsführer von Empirica. Seit Jahren stiegen die Mieten. Bei Neubauten etwa seien sie seit 2004 im Schnitt um fast 24 Prozent geklettert. „Ein Ende ist nicht absehbar.“

Den jüngsten Anstieg dämpfen kann offenbar auch nicht die vor gut einem Jahr eingeführte Mietpreibremse. Sie schreibt vor, dass die Miete in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten bei Neuvermietungen die „ortsübliche Vergleichsmiete“ um nicht mehr als zehn Prozent übersteigen soll. Doch Mieter in Boom-Städten nutzen nur ganz vereinzelt ihr Klagerecht, wie jüngst eine Umfrage der Deutschen

Presse-Agentur bei Amtsgerichten in Großstädten ergab.

Von steigenden Mieten betroffen seien mittlerweile alle Segmente, sagt Braun. „Es fehlt an Wohnraum jeglicher Preisklasse.“ Dabei sei die Lösung einfach: Man müsse einfach mehr bauen.

Tatsächlich gibt es auf dem deutschen Wohnungsmarkt eine Lücke zwischen Angebot und Nachfrage. Zwar stiegen die Baugenehmigungen auf ein 16-Jahres-Hoch, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. Doch genehmigt ist nicht gleich gebaut. Jährlich gebe es einen Bedarf von 350 000 bis 400 000 Wohneinheiten, sagt Stefan Mitropoulos von der Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba). Zwar würde mehr gebaut, doch die Marke von 300 000 fertiggestellten Einheiten werde vermutlich erst 2017 überschritten. Es bleibt also beim Mangel.

Das treibt auch die Kaufpreise für Immobilien. So ist der Index von Empirica für Eigentumswohnungen um 2,2 Prozent im Vergleich zum Vorquartal gestiegen und jener für Ein- und Zweifamilienhäuser um 1,8 Prozent. Die Raten für Neubauten sind auch hier höher.

Für zusätzlichen Druck auf den Wohnungsmarkt sorgt die Zuwanderung von Flüchtlingen – gerade in Großstädten. Denn die meisten Neuankömmlinge zieht es in die wirtschaftlich starken Metropolen. „Allein im vergangenen Jahr ist die

Zahl der Einwohner in Berlin um rund 50 000, in Hamburg um fast 25 000 und in Frankfurt um fast 15 000 gestiegen“, sagt Mitropoulos. Den Immobilienboom befeuert zudem das billige Geld der Europäischen Zentralbank (EZB), das Kredite historisch günstig macht. Investoren finden wegen der Niedrigzinsen kaum einträgliche Renditen – umso mehr Geld stecken sie daher in Immobilien.

Der Boom auf dem Wohnungsmarkt beschleunigt sich laut dem Immobilienverband IVD sogar. Die Preise für bestehende Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen seien im zweiten und dritten Quartal stärker gestiegen als im Vorjahreszeitraum, teilte der Verband am Dienstag mit. Eigentumswohnungen mit mittlerem Wohnwert haben sich demnach im Schnitt um gut sechs Prozent verteuert. 2015 hatte die Rate bei knapp fünf Prozent gelegen. Einfamilienhäuser kosteten 4,2 Prozent mehr, im Vorjahr waren es 3,1 Prozent.

„In allen Segmenten kommt es zu einer deutlich stärkeren Preissteigerung“, sagte IVD-Präsident Jürgen Schick. Auffällig sei der Trend bei Einfamilienhäusern. Von Mitte der 1990er-Jahre bis 2010 seien sie im Schnitt kaum im Wert gestiegen. „Nun kosten Einfamilienhäuser rund 25 Prozent mehr als vor 20 Jahren.“ In manchen Großstädten gebe es zudem Preissprünge. Stan-

dard-Eigentumswohnungen in Frankfurt kosteten etwa fast 19 Prozent mehr als 2015.

Inzwischen warnen Experten vor einer Überhitzung. „Der Immobilienboom nimmt immer mehr Züge einer Blase an“, sagt Ralph Solveen von der Commerzbank. Problematisch sei, dass die Preise sich von anderen wichtigen Faktoren abkoppelten. „Seit 2010 steigen die Preise schneller als Mieten, Verbraucherpreise und das Einkommen der privaten Haushalte.“ Und am billigen Geld der EZB werde sich wohl in absehbarer Zeit nichts ändern, meint Solveen. Da aber die Zinsen für Hypothekenkredite kaum noch fallen könnten, nehme bei weiter steigenden Preisen die Gefahr einer Korrektur zu.

Helaba-Experte Mitropoulos sieht vor allem in Großstädten Übertreibungen – aber nicht bundesweit. Als typisches Element einer Blase fehle ferner eine stark wachsende Vergabe von Immobilienkrediten. Der Anstieg der Preise sei zum großen Teil durch die Entwicklung von Angebot und Nachfrage zu erklären. Und daran würde sich ebenso wie an den Niedrigzinsen so schnell nichts ändern. So werde der Markt allmählich zwar korrekturanfälliger, doch kurzfristige Entspannung sei eher nicht in Sicht. „Die angespannte Situation am deutschen Wohnungsmarkt wird noch einige Zeit andauern.“