



Die Party geht weiter, jubelt die Immobilienbranche. Doch mancherorts ist nach ihrem Gutachten der Höhepunkt erreicht.

Gutachten: Mieten steigen nicht mehr so schnell

Preise könnten sinken – Dennoch keine Entwarnung für Mieter – Verband kritisiert Baukindergeld

Berlin. (dpa) Für Mieter in deutschen Städten dürften die Wohnkosten nach einer Branchenstudie in den nächsten Jahren nicht mehr so stark steigen wie zuletzt. Mit den hohen Mietzuwächsen 2017 dürfte der seit acht Jahren dauernde Immobilienboom den Höhepunkt überschritten haben, heißt es in einem Gutachten des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA). „Die Party ist noch nicht vorbei, es kehrt aber Stabilität ein“, sagte Verbandspräsident Andreas Mattner.

„Die Nachfrage nach Wohnungen wächst langsamer als vor Kurzem“, heißt es. Es zögen weniger Flüchtlinge und EU-Bürger nach Deutschland, gleichzeitig würden mehr Wohnungen gebaut. Der Mieterbund widerspricht: „Die Mietpreisspirale dreht sich weiter und schneller“, sagte Bundesdirektor Lukas Siebenkotten. Er sieht keine Anzeichen für eine Beruhigung.

Die Deutsche Bundesbank hatte am Dienstag vorgerechnet, dass zwar die Wohnkosten deutschlandweit 2017 nicht mehr so stark stiegen wie, dass sich aber in den Städten die Preise unvermindert erhöh-

ten – mit einem Plus bei Kaltmieten in Neuverträgen von sieben bis neun Prozent in einem Jahr. Ähnlich bei Eigentumswohnungen: Nach dem Gutachten müssten Wohnungskäufer im Bestand im Schnitt 2120 Euro je Quadratmeter ausgeben – 7,9 Prozent mehr als im Vorjahr.

Union und SPD haben daher im Koalitionsvertrag ein Baukindergeld vereinbart. Wer Haus oder Wohnung baut oder kauft, soll zehn Jahre je Kind und Jahr einen Zuschuss von 1200 Euro erhalten. Das gilt für Haushalte mit einem zu versteuernden Einkommen bis 75000 Euro zuzüglich 15000 Euro je Kind.

Mieter- und Eigentümervertreter halten das für ähnlich unwirksam wie die 2005 abgeschaffte Eigenheimzulage. Die Beihilfe werde vermutlich von den Bauunternehmen abgeschöpft, indem sie die Preise entsprechend erhöhen, hieß es vom Verband Haus und Grund und vom Mieterbund. Dem widersprach die Baubranche. „Die Entwicklung der Immobilienpreise folgt der Nachfrage auf den Märkten, nicht aber den Baupreisen“, teilte der Zentralverband Deutsches Baugewerbe

mit. Der Bundesverband Deutscher Fertigbau sieht im Baukindergeld eine Chance für Familien speziell mit mittleren Einkommen. „Ein Eigenheim ist auch eine Stütze für die sichere Altersvorsorge.“

Der Immobilienausschuss erwartet steigende Preise durch die Beihilfe und beschreibt eine weitere Gefahr: Ärmere Haushalte, die sich eine Wohnung jetzt gerade wegen niedriger Zinsen und des Baukindergeldes leisten könnten, gerieten in Schwierigkeiten, wenn die Zinsen später wieder steigen.

Der „Mietpreiszzyklus“ nähere sich dem Ende, heißt es derweil im ZIA-Gutachten. „Wir könnten 2018 an dem Punkt kommen, wo Angebot und Nachfrage etwa im Gleichschritt wachsen“, sagte Mitautor Harald Simons, Vorstand des Forschungsinstituts Empirica. In Städten könnten die Preise für Wohnungen in den nächsten vier Jahren sinken, in Berlin, München und möglicherweise Stuttgart um bis zu 30 Prozent. Dazu trage bei, dass diese Städte für junge Zuzügler zu teuer geworden seien. „Berlin ist vielleicht noch sexy, aber nicht mehr

arm. Junge Schwärmer meiden die zu teuer gewordenen Städte und ziehen lieber in andere.“

Im Osten profitiere Leipzig, auch Cottbus und Rostock. In Westdeutschland sei es weniger eindeutig, Viele zögen jetzt nach Passau, Bamberg, Fürth und Ingolstadt.

Aus Sicht des Mieterbunds bleiben Wohnungen knapp. „Statt der benötigten 400000 neuen Wohnungen pro Jahr sind 2016 278000 und 2017 300000 Wohnungen fertiggestellt worden“, erklärte Siebenkotten. Notwendig seien mehr Sozialwohnungen und eine schärfere Mietpreissbremse.

Aus Branchensicht droht der nächste Engpass auf dem Büromarkt der Ballungsräume. Berlin, München und Stuttgart seien praktisch voll vermietet, Köln und Hamburg fast, wie Mattner sagte. „Wir bekommen ein neues Problem. Menschen müssen arbeiten und brauchen die Arbeitsplätze.“ Die Büromieten seien 2017 zum siebten Mal in Folge gestiegen. Die Nachfrage wachse, weil viele Unternehmen weiter einstellen. Und Büros seien international beliebtes Investment.