

Handelsblatt

WOHNUNGSMARKT

Mietpreissteigerungen in Deutschlands Metropolen sind nicht aufzuhalten

von: Reiner Reichel

Datum: 13.02.2018 18:14 Uhr

Die Wohnraumkosten in Deutschlands Metropolen laufen aus dem Ruder. Doch die Pläne der Bundesregierung dagegen werden wohl ins Leere laufen.

Großstadt-Flair zum Mieten – So teuer kann Wohnen noch werden



Düsseldorf. Schon seit einer ganzen Weile erwarten Immobilienexperten, dass Mieten und Preise für Wohnraum weniger stark steigen. Im vergangenen Jahr war davon in den sieben größten Städten Deutschlands nichts zu spüren. Im Gegenteil. Der Gesamtindex Wohnen von vdp Research für jede einzelne Stadt zeigt für Berlin, Hamburg, München, Köln und Düsseldorf 2017 höhere Steigerungsraten als ein Jahr zuvor.

Einzige Ausnahmen sind Frankfurt und Stuttgart. Der Gesamtindex bildet die Entwicklung bei Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Neuvertragsmieten ab. Das besondere an der Auswertung des Analysehauses der Pfandbriefbanken: Sie beruht aus tatsächlichen Abschlüssen von Kauf- und Mietverträgen. vdp Research erhält die Daten anonymisiert durch die Mitgliedsinstitute des Verbandes. Die Analysen der meisten anderen Institute beruhen auf Angebotspreisen und -mieten.

In Deutschlands sieben größten Städten leben mehr als zehn Millionen Menschen, also gut ein Achtel der deutschen Bevölkerung – Tendenz: steigend! Und würde vdp Research eine vergleichbare Auswertung für Städte in der zweiten Reihe durchführen, würde das Ergebnis in vielen Ballungsgebieten und Regionalzentren mit Universalität nicht anders aussehen. Das zeigen Statistiken von F+B, dem Analysehaus, welches viele Mietspiegel in Deutschland erstellt.

Dieses Bevölkerungswachstum verursacht immer größere Engpässe auf den Wohnungsmärkten. Deshalb gehen seit 2010 höchstens einmal die Steigerungsraten zurück, aber nicht die Mieten und Preise. Besonders rasant ist die Entwicklung im auf die vier Millionen Einwohner zusteuenden Berlin: Eigentumswohnungen waren 2017 doppelt so teuer wie 2010.

Die jährlichen Preissteigerungsraten nahmen kontinuierlich zu. Was 2010 mit vergleichsweise harmlosen 3,7 Prozent Preisplus begann, explodierte im vergangenen Jahr auf 15,5 Prozent. Für Einfamilienhäuser gilt das gleiche – permanent höhere Steigerungsraten.

Berlin ist eine Mieterstadt, hat also eine sehr geringe Eigentumsquote. Umso bedeutsamer ist die Mietentwicklung. Die Neuvertragsmieten gingen 2017 nur um 7,7 Prozent nach oben. „Nur“, weil 2016 rund neun Prozent höhere Mieten abgeschlossen wurden als im Jahr zuvor. Diese immer noch hohen Mietsteigerungsraten sind vor dem Hintergrund zu sehen, dass in der Hauptstadt mehrere landeseigene Wohnungsgesellschaften mit ihrer Mietpolitik versuchen, die Belastung der Mieter im Zaum zu halten.

Nun liegt die Vermutung nahe, dass die Preissteigerungsraten dort besonders gering sind, wo die Preise ohnehin schon am höchsten sind. Von wegen. Die Münchener zahlten 2017 gut 80 Prozent mehr für ihre Wohnung als 2010. Sie lebten auch 2010 schon in der Stadt mit dem mit Abstand teuersten Wohnraum in Deutschland.

Auch in der bayerischen Hauptstadt wurden die Steigerungsraten für Eigenheime seit 2010 Jahr um Jahr höher, für Eigentumswohnungen stand in den vergangenen beiden Jahren eine neun vor dem Komma, nach dem Spitzenjahr 2015 mit 12,5 Prozent Plus. Die Mieter erlebten 2017 ein wenig Entspannung.

Franz Eilers, der das Team von vdp Research leitet, bezweifelt, dass es auf dem Miet- und Eigentumsmarkt so weiter geht. „Die Menschen können das bei der Einkommensentwicklung nicht mehr leisten.“ Er rechnet vor, dass selbst nach Tarifabschlüssen mit drei Prozent Lohnsteigerungen Mieten und Preise in den Metropolen fünf bis zehn Mal so schnell steigen würden wie die Reallöhne, wenn die Preisspirale sich unvermindert dreht. Das liegt daran, dass die Inflation von inzwischen 1,8 Prozent einen beträchtlichen Teil der Tariflohnerhöhung wegfrisst.

Ganz abgesehen davon, dass die Baugeldzinsen steigen, sodass die Einkommensbelastung durch Kredite zunehmen wird. Ohnehin zeigen weitere Zahlen von vdp Research, dass immer mehr Haushalte sich bei der Einkommensbelastung der Schmerzgrenze nähern.

2009 betrug die Kreditbelastungsquote beim Erwerb von Eigentumswohnungen zusammengefasst in den Städten Berlin, Hamburg und München 18 Prozent, 2017 dann 25 Prozent. Kein Wunder bei der Veränderung der Wohnungspreis-Einkommensrelation: Die lag für diese Städte 2009 bei 4,1 zu eins, acht Jahre später bei 7,2 zu eins.

Die Große Koalition in Gründung hat sich nach der Regierungsbildung vorgenommen, den



Bau von Eigentumswohnungen in Berlin

Die Preise in der Hauptstadt laufen aus dem Ruder.

(Foto: dpa)

Wohnungsbau zu fördern. In den kommenden vier Jahren sollen 1,5 Millionen neue Wohnungen entstehen. Junge Familien soll der Wechsel ins eigene Heim mit jährlich 1.200 Euro Baukindergeld erleichtert werden.

Ob das den Preisanstieg nicht nur verlangsamt, sondern auch stoppt? Immobilienmarktexperte Eilers glaubt es nicht. Die Gründe sind einfach: „Die Bauwirtschaft ist voll ausgelastet.“ Wenn die Nachfrage noch einmal steige, gebe dies der Bauindustrie die Möglichkeit, noch einmal höhere Preise zu verlangen.

Insofern laufen auch andere Maßnahmen gegenwärtig wahrscheinlich ins Leere. Auch wenn eine Bodenwertsteuer die Grundstücksspekulation eindämmt, Baugenehmigungen schneller erteilt werden, also baureifes Land schneller zur Verfügung steht – der Engpass Baukapazität bleibt.

Und der Forderung, Menschen auf dem Land zu halten, indem die Infrastruktur dort verbessert wird, kann Eilers auch nicht viel abgewinnen. Es dauert nach seiner Auffassung zu lange, bis neue öffentliche Verkehrsverbindungen und schnelles Internet in ländlichen Gebieten bereitstehen, um die akuten Wohnungsprobleme der Großstädte zu lösen.

Mieter, die glauben, die Verschärfung der Mietpreisbremse und Einschränkungen bei der Modernisierungumlage würden den Mietanstieg nennenswert bremsen, werden enttäuscht werden. Große börsennotierte Wohnungsvermieter signalisierten gegenüber dem Handelsblatt bereits, dass ihre Mieterhöhungsmöglichkeiten durch die geplanten Verschärfungen des Mietrechts kaum eingeschränkt würden.

ANZEIGE



CYBER-SECURITY FÜR DEN MITTELSTAND

"Viele Unternehmen merken gar nicht, dass sie angegriffen wurden"

Die Digitalisierung gilt als einer der größten Hoffnungsträger und Beschleuniger der modernen Industrie. Die Kehrseite der Medaille: Jedes zweite Unternehmen wurde in den

vergangen Jahren Opfer eines Cyberangriffs... **Mehr...**

Klar formuliert es Immobilienaktienanalyst Bernd Janssen vom Beratungsunternehmen Victoria Partners: „So lange Wohnungen knapp bleiben, werden Vermieter auch nach Umsetzung der Vereinbarungen im Koalitionspapier Mittel und Wege finden, ihre Mietforderungen durchzusetzen. Ohnehin läuft die Gesetzgebung der Realität immer wieder hinterher.“

© 2018 Handelsblatt GmbH - ein Unternehmen der Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH & Co. KG

Verlags-Services für Werbung: www.iqm.de (Mediadaten) | Verlags-Services für Content: Content Sales Center | [Sitemap](#) | [Archiv](#)

Realisierung und Hosting der Finanzmarktinformationen: vwd Vereinigte Wirtschaftsdienste GmbH | Verzögerung der Kursdaten: Deutsche Börse 15 Min., Nasdaq und NYSE 20 Min.