

Experten vermuten, dass Mieten und Kaufpreise nicht weiter steigen

Politiker und Immobilieninvestoren sind sich eigentlich seit langer Zeit einig: „Berlin ist hip und boomt.“ Ihr Urteil macht sich an den Prognosen fest, dass die Bevölkerung der Hauptstadt bis spätestens 2030 auf fast vier Millionen anwachsen wird. Und all diese Menschen brauchen ein Dach über dem Kopf – mit hitzigen Folgen für den Wohnungsmarkt: Er ist quasi leergefegt. Mieten und Kaufpreise steigen unaufhörlich. Auch in anderen sogenannten deutschen Schwarmstädten – Großstädte, die einen kontinuierlichen Zuzug aufweisen – sieht die Lage nicht besser aus.

Das jetzt vorgelegte Frühjahrsgutachten 2017 des „Rates der Immobilienweisen“ liefert die Zahlen dafür. Demnach haben sich Eigentumswohnungen im Zeitraum 2010 bis 2015 inflationsbereinigt in ganz Deutschland um 37 Prozent verteuert, die Mieten um 9,4 Prozent. In den Topstädten aber mussten Käufer und Mieter mit ganz anderen Preissteigerungen in diesem Zeitraum fertigwerden. Die Kaufpreise stiegen nominal in Frankfurt um 65 Prozent, in Hamburg um fast 70 Prozent, in Berlin um 94 Prozent und in München sogar um 114 Prozent. Bei den Mieten wiederum lagen die Steigerungen zwischen zehn Prozent (Hamburg), 14 Prozent (Frankfurt), 32 Prozent (München) und 40 Prozent in Berlin. Und auch im vergangenen Jahr haben dort Preise und Mieten weiter zugelegt, wenn auch mit vermindertem Tempo.

Damit aber könnte es nun vorbei sein. Das glauben jedenfalls die Autoren des vom Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) in Auftrag gegebenen Gutachtens. Sie rechnen mit einem jähen Ende des Trends, zumindest in den vier genannten Metropolen. „Für Berlin gilt: The Party is over“, legt sich Harald Simons vom privaten Forschungsinstitut Empirica

AG fest. „Wer jetzt noch kommt, darf beim Aufräumen helfen.“ Es sei, betont Simon, ein rückläufiger Zuzug nach Berlin, aber auch nach München oder Hamburg zu verzeichnen, weil der Schwarm junger Zuzügler nun mehr und mehr auf deutlich preiswertere Städte wie etwa Leipzig, Rostock oder Erlangen und Regensburg ausweiche. Zugleich würden in naher Zukunft in den Topstädten viele neue Wohnungen fertig. Verschärfend komme hinzu, dass sich die Kaufpreise in den Metropolen mehr und mehr von der Mietentwicklung abgekoppelt hätten. Die Folge sind aus Sicht der Gutachter drastische Preisübertreibungen – laut Studie zwischen gut 40 Prozent in Frankfurt und Hamburg, um die 50 Prozent in Berlin sowie gar um 75 Prozent in München. „Weil sich aber die hohen Kaufpreise nur mit steigenden Mieteinnahmen rechtfertigen lassen, bekommen Investoren nun ein Problem“, warnt Simon. „In Berlin ist sicherlich, in München wahrscheinlich und in Hamburg und Frankfurt möglicherweise mit einem Trendbruch bei den Kaufpreisen zu rechnen.“ Das Gutachten jedenfalls geht nun davon aus, dass durch stagnierende Mieten in Neuverträgen Eigentum dort in fünf Jahren bis um ein Drittel billiger werden könnte. Der Mieterbund widerspricht dieser These. Der Druck auf Eigentümer, die immer höheren Preise durch höhere Mieteinnahmen zu finanzieren, werde die Mieten weiter steigen lassen, ist Geschäftsführer Ulrich Ropertz überzeugt. „Selbst wenn hier das Ende der Fahnenstange erreicht sein sollte, steigen die Bestandsmieten weiter.“ Ein Grund dafür: In den Schwarmstädten stehen kaum noch Wohnungen leer. Die „Wohnungsbaumaschine“ aber laufe jetzt, hält Simon dem Mieterbund entgegen.

STEFFEN UHLMANN