



Ein Ende des Immobilienbooms ist nicht in Sicht.

Foto: Bernd von Jutrczenka/dpa

# Keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt

VON FRANK-THOMAS WENZEL

**Berlin.** Die Mischung macht's. Geringes Angebot, steigende Gehälter und niedrige Zinsen. All das hat die Preise für Immobilien und die Wohnungsmieten im vergangenen Jahr weiter heftig nach oben getrieben. Der Trend dürfte sich nach Einschätzung von Experten in diesem Jahr fortsetzen. Der seit einem Jahrzehnt währende Boom werde sich weiter fortsetzen, heißt es im Frühjahrsgutachten des Dachverbands der Immobilienwirtschaft (ZiA), das am Dienstag vorgestellt wurde.

Ursache sei das Missverhältnis zwischen der nach wie vor hohen Nachfrage und dem überschaubaren Angebot insbesondere in den großen Städten. Berlin ist gewissermaßen der Hotspot. Nirgendwo sonst seien zuletzt die Mieten und die Kaufpreise so stark gestiegen, betonte Carolin Wandzik, die zu der Gruppe von „Immobilienweisen“ verschiedener Forschungsinstitute und Verbände gehört. In der Hauptstadt mussten den Berechnungen zufolge Mieter, die im dritten Quartal umgezogen sind, im Schnitt 9,2 Prozent mehr zahlen als ein Jahr zuvor.

Die Mieten steigen weiter drastisch an. Experten fordern unter anderem die Ausweisung von mehr Bauland

Die Kaltmiete rangiert inzwischen im Mittel bei gut zehn Euro pro Quadratmeter. Bundesweit wurde ein Plus von knapp vier Prozent auf mittlerweile 7,06 Euro errechnet.

Teuerste Stadt Deutschlands bleibt gleichwohl München – mit 16,52 Euro bei der Miete und mit einem Kaufpreis von knapp

6400 Euro pro Quadratmeter bei einer Wohnung aus dem Bestand – der Bundesdurchschnitt liegt bei nur 1875 Euro. Die Zahlen beruhen auf Angeboten des Internetportals ImmobilienScout 24.

Die Immobilienweisen gehen indes davon aus, dass sich am hohen Nachfragedruck kaum et-

was ändern wird. Die sieben größten Städte verzeichneten, so Wandzik, steigende Einwohnerzahlen. Gleichzeitig gebe es weiterhin „diverse Hemmnisse, die eine Ausweitung der Bautätigkeit verhindern. So fehle es unter anderem vielerorts an Planungs- und Genehmigungskapazitäten. Die „Marktanspannung“ weite sich zunehmend auf das noch günstigere Umland aus

Der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes geht davon aus, dass die Zahl der Wohnungsneubauten von 300 000 im Vorjahr auf maximal 320 000 steigen kann.

Was tun? Für Carolin Wandzik kann es da nur eine Antwort geben: „Gefragt sind gezielte, nachhaltig wirkende Anreize für den Bau von Wohnungen, die über Strohfeuereffekte hinausgehen.“ Der Weg zu einer spürbaren Verbesserung des Angebots führe nur über die Ausweisung von mehr Bauland – in Verbindung mit Verdichtungsmaßnahmen.

Zudem macht sich die Expertin für eine weitere Deregulierung stark: Komplexe Bauvorschriften und verzögerte Genehmigungsverfahren müssten beseitigt werden.

## ZUR SACHE

### In Halle bleibt es günstig

**Hohe Wohnkosten** in den Innenstädten treiben immer mehr Mieter und Käufer ins Umland. Vor allem junge Familien und Berufsanfänger zieht es dorthin, wie aus dem Gutachten des Zentralen Immobilien-Ausschusses (ZiA) hervorgeht. Denn in vielen Großstädten steigen die Mieten und Kaufpreise ungebremst weiter. Aber nicht überall sind die realen Mieten gestiegen, auch in einer Reihe von Großstädten

nicht, wie Harald Simons vom Forschungsinstitut Empirica sagt. Darunter seien die „altindustriellen Städte“ in NRW, etwa Oberhausen, aber auch Halle. Im vergangenen Jahr hatten die Immobilienweisen noch prophezeit, dass sich der Boom abschwächen werde. Aber der Höhepunkt ist offenbar noch nicht erreicht. Die weitere Entwicklung ist nach Ansicht zahlreicher Analysten stark von der Konjunktur abhängig.