

Wohnen in Deutschland wird noch teurer

Mieten und Preise für Eigentumswohnungen sind in Deutschland zuletzt stark gestiegen. Fachleute glauben aber nicht, dass jetzt eine Beruhigung folgt. Vielmehr dürfte das Wohnen in den Städten in den kommenden Jahren nochmals deutlich teurer werden.

pso. FRANKFURT, 6. Dezember. Nach dem kräftigen Anstieg von Mieten und Preisen für Eigentumswohnungen in den vergangenen ein bis anderthalb Jahren wird es trotz vorübergehender konjunktureller Eintrübung wohl keine Beruhigung am Wohnungsmarkt geben. Diese Einschätzung geht aus der jüngsten Studie über den deutschen Wohnungsmarkt hervor, die Feri EuroRating Services in dieser Woche vor Journalisten in Frankfurt vorstellte. Danach wird in den kommenden drei Jahren das Wohnen vor allem in Hamburg und München teurer. Für Hamburg sagt Feri eine Mietpreissteigerung von 2013 bis 2015 kumuliert von 10,5 Prozent voraus, für München von 9,5 Prozent. Auch bei den Preissteigerungen für Eigentumswohnungen liegt Hamburg mit einem Zuwachs von 15,7 Prozent vor München (11,3 Prozent).

Vor allem in einem Punkt überrascht die Studie. Während Preis- und Mietanstiege bisher vor allem als ein Phänomen der Metropolen angesehen wurde, rechnet Feri mit einer Verteuerung des Wohnens in Städten quer durch die Republik.

Kürzlich hatte die Deutsche Bundesbank noch vor einer Hauspreisblase gewarnt und dabei vor allem auf die Preisentwicklung in den Ballungsgebieten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart abgestellt (F.A.Z. vom 15. November): Dort könne es Preisüberreibungen geben. Nach den Angaben der Feri-Studie steigen die Mieten in Hamburg, München und Frankfurt (plus 9,3 Prozent) bis 2015 ebenfalls am stärksten. An vierter Stelle liegt aber schon Dresden (8,3 Prozent), gefolgt von einer Reihe von Städten, die über das gesamte Bundesgebiet verteilt sind, darunter Nürnberg, Freiburg, Potsdam, Augsburg, Aachen, Braunschweig, Kassel, Karlsruhe, Erfurt und Bonn mit Mieterhöhungen zwischen 7,2

Teurer wird das Wohnen voraussichtlich auch abseits der großen deutschen Städte werden.

und 7,7 Prozent. Erst dann folgt Düsseldorf mit 7,1 Prozent.

Ein ähnliches Bild zeigt sich beim Preisanstieg für Eigentumswohnungen. Hier folgt Dresden nach Hamburg und München sogar auf dem dritten Platz mit einem Anstieg von 10,1 Prozent bis 2015, gefolgt von Stuttgart, Mainz, Leipzig, Würzburg und Freiburg (9,8 bis 9,3 Prozent). Frankfurt, Berlin und Düsseldorf liegen hier nur auf mittleren Plätzen mit Anstiegen zwischen 8,4 und 6,8 Prozent.

Die Gründe für die Preis- und Mietanstiege liegen auf der Nachfrageseite in der

noch relativ guten Beschäftigung, der zunehmenden Zahl der Haushalte und der Zuwanderung aus ländlichen Gebieten in die Städte. Zudem weisen zahlreiche Fachleute darauf hin, dass in den meisten Städten zu wenig neue Baugebiete ausgewiesen werden, also das Angebot dauerhaft knapp bleiben könnte.

Diese Entwicklungen scheinen inzwischen von den Ballungsgebieten auch auf in dieser Hinsicht bisher weniger auffällige Städte übergreifen. Das bestätigt die Hamburger ImmoFeri, ein Spezialist für die Bearbeitung leistungsgestörter Immobilienkredite. Derzeit komme oft wieder Bewegung in Engagements, die jahrelang brachgelegen hätten, heißt es in einer Mitteilung. Sogar an ostdeutschen Standorten außerhalb der traditionell stärkeren Städte wie Leipzig, Dresden, Jena und Chemnitz sei aktuell wieder Nachfrage vorhanden.

Auch das börsennotierte Immobilienunternehmen Estavis sucht seine Chancen ausdrücklich außerhalb der Bestlagen der Ballungsgebiete. So berichtete Vorstandsmitglied Andreas Lewandowski gegenüber dieser Zeitung, dass nach den großen Preisanstiegen in zentralen Berliner Lagen die Nachfrage in den Randlagen spürbar zunehme. Das zeige sich in relativ hohen Mieten von etwa 7 Euro je Quadratmeter in Außenbezirken wie Marzahn. Selbst Plattenbauten in den neuen Bundesländern auch außerhalb Berlins gewinnen nach Lewandowskis Worten an Attraktivität, jedenfalls für Estavis: Diese Gebäude seien leichter sanierbar als einzelne Gründerzeithäuser, an der Fassade gut dämmbar und mit Grundrissen von etwa 75 Quadratmetern familienfreundlich.