

Experten erwarten steigende Mietpreise

Vor allem in den Metropolen ziehen die Mieten für Wohnimmobilien kräftig an. Auch die Bauindustrie rechnet mit den höchsten Umsätzen seit 20 Jahren.

Matthias Streit Frankfurt

Der Wohnungsbau in Deutschland boomt, aber offenbar noch immer nicht stark genug. Allein im vergangenen Jahr seien bis zu 290 000 Wohnungen fertiggestellt worden, zählt die deutsche Bauindustrie. So viele waren es seit Beginn des Jahrtausends nicht mehr. Auf absehbare Zeit wird die Nachfrage anhalten. Entsprechend zuversichtlich geht die Branche ins neue Jahr. Sie rechnet mit den höchsten Umsätzen seit zwanzig Jahren.

Doch wer die aufblühende Bautätigkeit als Vorbote für ein Ende des Preisbooms auf dem Immobilienmarkt hält, der irrt. Wie eine neue Auswertung des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) zeigt, sind die Mieten in den deutschen Metropolen im vergangenen Jahr so stark gestiegen wie seit mindestens zwölf Jahren nicht. Im Durchschnitt betrug der Anstieg acht Prozent. Die Mietmärkte hätten sich weiter „angespannt“, schlussfolgern die Experten von JLL entsprechend.

Für seine Untersuchung wertet das Unternehmen seit 2004 die Miet- und Kaufpreissteigerungen in acht deutschen Städten aus. Dazu zählen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart und Leipzig.

So stark wie in Berlin sind die Mieten im vergangenen Jahr nirgendwo gestiegen. Um 12,3 Prozent kletterten sie und damit erstmals über die 10-Euro-Marke auf 10,15 Euro pro Quadratmeter. An der Spitze liegt nach wie vor München

mit einem Quadratmeterpreis von 17,55 Euro (+9,7 Prozent) im Schnitt.

Kräftig zugelegt haben auch die Preise für Eigentumswohnungen, im Schnitt um acht Prozent. Waren die Kaufpreise den Mieten in den vergangenen Jahren enteilt, setzte dieser Trend in einigen Städten nun aus. Lediglich in Stuttgart, Frankfurt und Leipzig hielt er an. Das sei aber nicht als Zeichen für ein Ende des Preisbooms zu deuten, erläutert Sebastian Grim, Teamleiter für Wohnimmobilien-Analyse bei JLL in Frankfurt: „Die sich abzeichnenden Zinserhöhungen für Baufinanzierungen, die bereits zum Jahresende 2016 sichtbar wurden, könnten kurzfristig den Markt sogar noch einmal beleben. Allerdings ist selbst bei leicht steigenden Zinsen in den untersuchten Großstädten nur eine geringfügige Abschwächung der Preisdynamik zu erwarten.“

Und auch wer auf die Bautätigkeit setzt, darf sich nicht zu viel erhoffen. Zwar würden in diesem Jahr erneut mehr Wohnungen gebaut, bis zu 320 000. Der Bedarf von jährlich mindestens 350 000 Wohnungen wird damit aber weiter deutlich verfehlt. Der Preisdruck bleibt.

Kräftiger Anstieg

Mietpreise für Wohnimmobilien*
im 2. Halbjahr 2016 in Euro je m²

| | | Veränderung zum 1. Halbjahr 2016 |
|-----------|---------|-------------------------------------|
| München | 17,55 € | +57 % |
| Frankfurt | 13,50 € | +35 % |
| Stuttgart | 13,05 € | +50 % |
| Hamburg | 11,50 € | +40 % |

*auf Angebotsbasis
HANDELSBLATT

Quelle: JLL