

Keine Wende am Wohnungsmarkt

Fachleute erwarten weiter steigende Mieten / Verschiebungen ins Umland

dpa. FRANKFURT. Der Deutsche Mieterbund rechnet auch nach Jahren des Immobilienbooms mit weiter steigenden Mieten. „Ich sehe noch keine Trendwende“, sagte Präsident Lukas Siebenkotten auf Anfrage. 2020 könnten die ortsüblichen Vergleichsmieten in Deutschland im Schnitt um 2,5 bis 3,5 Prozent zulegen: „Es mag eine Verlangsamung geben in manchen Städten, aber solange es Menschen gibt, die die steigenden Mieten bezahlen, geht es weiter nach oben.“ Der Mieterbund-Präsident fordert von der Politik mehr Eingriffe – ähnlich wie in Berlin, wo der Senat einen Mietendeckel beschlossen hat. „Hilfreich wäre es, wenn der Bund gesetzlich den Anstieg der Mieten über fünf Jahre auf die Inflationsrate begrenzen würde.“ Begleitend müsse der Neubau angekurbelt werden, etwa bei geförderten Wohnungen. Derzeit würden jährlich rund 27 000 Sozialwohnungen in Deutschland errichtet, während etwa 60 000 aus der Sozialbindung fielen.

Zugleich strömen seit Jahren gerade junge Menschen und Zuwanderer in die Städte, allen voran nach Leipzig, Frankfurt und Berlin, erklärte jüngst das Statistische Bundesamt. Das treibt die Mieten hoch, während in abgelegenen Regionen

zahlreiche Wohnungen leer stehen. Der Anstieg der Mieten hat sich im dritten Quartal laut dem Hamburger Gewos Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung fortgesetzt, wenn auch nicht weiter beschleunigt. Deutschlandweit seien die Neuvertragsmieten im Schnitt auf 7,29 Euro je Quadratmeter kalt gestiegen – 3,7 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. „Die Dynamik bei den Mieten hat nur minimal nachgelassen“, sagte Gewos-Geschäftsführerin Carolin Wandzik. Von einer Trendwende könne keine Rede sein. Besonders kräftig stiegen die Mieten in den sieben größten Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf: Um satte 5,2 Prozent auf 12,42 Euro kalt je Quadratmeter.

Zuletzt hatten einige Fachleute ein Abflachen der Mietsteigerungen gesehen. „Der Mietwohnungsmarkt schreitet mit Siebenmeilenstiefeln dem Ende des Zyklus entgegen“, verkündete vor einigen Wochen der Immobilienspezialist Empirica mit Blick auf Städte wie München und Hamburg. Dort deute sich bei den Angebotsmieten eine Stagnation an. In einigen der teuersten Städte Deutschlands seien die Neuvertragsmieten im dritten Quartal

sogar gefallen, teilte der Immobilienspezialist F+B mit. F+B-Geschäftsführer Bernd Leutner sprach von einer Marktberuhigung. Im Bestand seien die Mieten nach jüngsten Mietspiegel-Daten für 2019 um 1,8 Prozent gestiegen, im Vorjahr waren es 2,2 Prozent. Auch die ortsüblichen Vergleichsmieten wüchsen „nicht mehr in den Himmel“.

Ist nun die Schmerzgrenze erreicht? „Ob die Mieten weiter steigen oder nicht, hängt nicht von deren Höhe ab“, sagte Stefan Mitropoulos, Immobilienfachmann der Landesbank Helaba. Entscheidend seien Angebot und Nachfrage. Berichte über sinkende Angebotsmieten will er nicht überbewerten. „In manchen sehr teuren Teilmärkten mag es das geben, aber nicht in der Breite.“ Statt einer Trendwende sieht er eine Verschiebung von Zentren mehr an die Ränder der Ballungszentren.

„Nicht nur Metropolen, sondern auch Städte mit 50 000 oder 100 000 Einwohnern ziehen Fachkräfte an und werden zu regionalen Zentren mit zunehmender Wohnungsknappheit“, sagte Wandzik von Gewos. Zugleich kletterten im Umland der Großstädte die Mieten besonders stark.