

IMMOBILIEN

Studie sieht Ende der Mietpreisspirale

Es wäre eine lang ersehnte Entwicklung: Einer neuen Studie zufolge neigt sich der drastische Anstieg bei den Mieten in München dem Ende zu. Die Studie prophezeit zudem einen Verfall bei den Immobilienpreisen. Beim Mieterverein spricht man von einem „frommen Wunsch“.

VON BURKHARD FRAUNE
UND SEBASTIAN HÖLZLE

Die Auftraggeber der Studie sind nicht irgendwer. Der Zentrale Immobilienausschuss (ZIA) ist einer der wichtigen Vertreter der Immobilienbranche und berät auch die Bundesregierung. Der ZIA prophezeit: In den

größten deutschen Städten ist ein Ende des jahrelangen Mietanstiegs in Sicht. Gerade in Berlin und München sei bald nicht mehr mit steigenden Mieten in Neuverträgen zu rechnen, möglicherweise auch in Hamburg, heißt es in der Untersuchung des ZIA, die der Verband am Dienstag der Bundesregierung übergab. Bestandsmieten steigen demnach langsam weiter. Eigentumswohnungen in diesen Städten könnten in vier bis fünf Jahren um bis zu ein Drittel billiger werden.

„Für Berlin gilt: The party is over. Wer jetzt noch kommt, darf beim Aufräumen helfen“, sagte Studienautor Harald Simons vom privaten Forschungsinstitut Empirica AG. In der Hauptstadt, in München und Hamburg lasse der Zuzug nach, zugleich würden viele neue Wohnungen fertig,

heißt es in der Studie für den Verband, der unter anderem Immobilieninvestoren, Makler und Banken vertritt. Der „Schwarm“ junger Zuzügler dränge inzwischen in Städte wie Leipzig, Rostock, Erlangen und Regensburg. In den sieben größten deutschen Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart stiegen die Angebotsmieten mit 2,6 Prozent 2016 schon nur noch wie im bundesweiten Durchschnitt. Im Vorjahr hatte das Plus der Metropolen noch 3,4 Prozent betragen.

Die Studie widerspricht anderen Beobachtern. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ging zuletzt davon aus, dass sich der Wohnungsentpass in den Ballungsräumen verschärft. Die Kaufpreise koppelten sich der ZIA-



Beatrix Zurek DPA

Studie zufolge bisher in den Metropolen immer stärker von der Mietentwicklung ab. So seien die Preise in München im vergangenen Jahr besonders deutlich stärker gestiegen als die Neuvertragsmieten – in den anderen Metropolen zeigte sich eine ähnliche Entwicklung.

Beim Mieterverein München will man der Studie nicht so recht Glauben schenken. „Ein Ende des Preisanstiegs bei den Mieten halte ich für einen frommen Wunsch“, sagte die Vorsitzende Beatrix

Zurek auf Anfrage. „In München ist es erlaubt, dass Vermieter ihre Miete alle drei Jahre um 15 Prozent erhöhen dürfen, die Realität wird zeigen, dass die Mieten weiter in die Höhe gehen. Sollte ich mit dieser Einschätzung falsch liegen, bin ich darüber aber nicht unglücklich“, so Zurek. „Schließlich wünsche ich mir Mieten, die stagnieren und bezahlbar sind.“

„Ich kann mir durchaus vorstellen, dass sich das Wachstum der Mieten verflachen wird“, sagt hingegen Michael Koch, Vize im Haus- und Grundbesitzerverein München. „Der Zuzugsdruck wird weniger. Man darf aber nicht vergessen: Die Leute ziehen dorthin, wo es Arbeit und eine schöne Gegend gibt – und das ist in München der Fall.“ Die Mieten, so Koch, dürften auch deshalb weiter

steigen, weil die Vermieter die inzwischen wieder anziehende Inflation auf die Mieten aufschlagen dürften.

Zu den Eigentumswohnungen sagte Koch. „Ein Rückgang der Preise in München um ein Drittel halte ich für sehr gewagt. Sicher wird es zu einer Beruhigung des Preisanstiegs kommen, schließlich wird in München viel gebaut. Sollte es tatsächlich zu Preisrückgängen kommen, dann wird das nur in weniger schönen Gegenden der Fall sein. Das betrifft aber nur wenige Wohnungen.“

Der Freiburger Ökonom Lars Feld warnte davor, die Preise hoch zu treiben, etwa durch ein „Baukindergeld“, wie es Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) will. Besser seien Erleichterungen bei der Grundsteuer und der Grunderwerbssteuer.