

Wohnungsmarkt

Aufschwung auch bei Mieten und Hauspreisen spürbar

Die wirtschaftliche Erholung ist im Wohnungsmarkt angekommen. Im Jahr 2010 zogen die Preise und Mieten für Wohnimmobilien in Deutschland um knapp drei Prozent an. Verglichen mit der Entwicklung in den Jahren 2004 bis 2009 bedeutet das einen erheblichen Zuwachs. Zu diesem Ergebnis kommt die Hamburger F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, die auf der Grundlage von rund 20 Millionen Objekten die Trends im Wohnungsmarkt erfasst und im F+B Wohn-Index Deutschland abbildet.

Demnach ist die Nachfrage nach Mietwohnungen und Wohneigentum vor allem durch das kräftig gestiegene Bruttoinlandsprodukt, niedrige Hypothekenzinsen und wachsende Inflationsängste angeregt worden. Dies bestätigen auch andere Umfragen. So erwägt nach Erkenntnissen des Maklerportals Immowelt.de jeder vierte Deutsche den Kauf einer Immobilie, um sich

gegen eine drohende Geldentwertung und eine mögliche Eurokrise abzusichern. Vor allem die Diskussion über die rasant wachsende Staatsverschuldung und die enormen Rettungsanstrengungen für Griechenland und Irland bereiteten im vergangenen Jahr vielen Sorge. So erreichte der F+B Wohn-Index Deutschland im vierten Quartal 101,4 Punkte und lag damit über dem Basiswert 100, der dem Durchschnitt des Jahres 2004 entspricht. Zudem übertraf er den Indexwert des vierten Quartals 2009 um 2,7 Prozent. Allerdings kühlte sich die Nachfrage zum Jahresende 2010 leicht ab und der Index verlor gegenüber dem Vorquartal 0,4 Prozent. Dies dürfte an den sich normalisierenden Rahmenbedingungen liegen.

Kapitalanleger bleiben jedoch misstrauisch und setzen verstärkt auf vermietete Immobilien. So erhöhten sich die Preise für Mehrfamilienhäuser im vierten Quartal 2010 um 0,7 Prozent im Vergleich zum

Vorquartal. Das Investoreninteresse trifft dabei auf ein Marktumfeld, in dem Mietsteigerungen durchsetzbar sind. So haben sich die Mietpreise in den zurückliegenden Jahren besser entwickelt als Wohnungspreise. Im Jahr 2009 stiegen die Neuvertragsmieten, gemessen am Basisjahr 2004, fünf Prozent stärker als die Preise für Eigentumswohnungen. Allerdings spiegelt der Deutschland-Index nicht die teils großen regionalen und lokalen Unterschiede wieder. So verzeichnen Regionen mit Bevölkerungsrückgang und geringer Wirtschaftsleistung sinkende Preise und Mieten, wobei die Preisabschläge höher ausfallen als die Mietnachlässe. Auch zwischen Stadtteilen können sich Mieten und Preise sehr unterschiedlich entwickeln. Beispielsweise in Berlin stieg der F+B Wohn-Index für den Stadtteil Prenzlauer Berg in den vergangenen drei Jahren um rund 15 Prozent, während er in Marzahn-Hellersdorf um weniger als zwei Prozent wuchs.