

Häuser- und Wohnungspreise ziehen wieder an

„Süddeutsche“
11.2.215

Mehr Menschen suchen nach einem Eigenheim und bezahlen dafür auch wieder mehr. Am Bau kommt die Nachfrage bisher aber nicht an.

München – Die Zeiten sind unübersichtlich: Weltweit herrscht politisch wie ökonomisch Unsicherheit, und auch hierzulande lahmt die Wirtschaft und es ist unklar, wie es nach der Bundestagswahl weitergeht in der Regierung. Aber dennoch – oder vielleicht gerade deswegen – kaufen wieder mehr Menschen in Deutschland ein Haus oder eine Wohnung. Und sie sind offensichtlich bereit, dafür auch wieder höhere Preise zu zahlen.

So verteuerten sich Eigenheime über das vergangene Jahr hinweg im bundesweiten Durchschnitt um 1,2 Prozent, für Eigentumswohnungen lag das Plus bei 1,3 Prozent. Das geht aus einer aktuellen Auswertung des Verbands der Pfandbriefbanken (VDP) hervor, die der SZ vorab vorlag. Sie basiert auf den Angaben von mehr als 700 deutschen Kreditinstituten zu den finanzierten Immobiliengeschäften im vierten Quartal.

Damit endet die Phase des teils deutlichen Preisverfalls, der Mitte 2022 eingesetzt hatte. Zuvor hatte der Immobilienmarkt angesichts der hohen Inflation und plötzlich gestiegener Zinsen den größten Rücksetzer seit Jahrzehnten erlebt. Bereits seit dem vergangenen Frühjahr hatte sich dann eine Wende am Markt abgezeichnet, seither stiegen die Preise wieder, wenn auch langsam. Nun haben sie das Vorjahresniveau wieder überschritten. Noch schneller als die Kaufpreise legten die Mieten zu. Sie verteuerten sich den VDP-Daten zufolge in neuen Mietverträgen im vergangenen Jahr im Schnitt um 4,6 Prozent.

Große Wohnhäuser wurden damit als Anlageobjekte zunehmend interessant – was sich auch an den Preisen zeigt. So verteuerten sich Mehrfamilienhäuser überdurchschnittlich um 2,9 Prozent.

Dass die Nachfrage nach eigenem Wohnraum wieder steigt, hatten zuletzt bereits Daten zum Volumen der vergebenen Immobilienkredite gezeigt. Getrieben

auch von tendenziell wieder fallenden Zinsen, hatten Banken 2024 fast ein Viertel mehr Darlehen an Privathaushalte und Selbständige vergeben, zeigte eine Auswertung der Analysefirma Barkow Consulting auf Basis von Bundesbank-Daten: unter dem Strich insgesamt 198 Milliarden Euro. Allein im Dezember lag das Neugeschäft demnach bei 17 Milliarden Euro, ein

Plus von 40 Prozent zum Vorjahresmonat. Allerdings kommt diese Nachfrage bisher nicht am Bau an. So meldete das Münchner Ifo-Institut kürzlich, dass 57 Prozent der Wohnungsbaufirmen über fehlende Aufträge klagten, so viele wie nie zuvor. Ein Ende der seit bald drei Jahren anhaltenden Krise im Wohnungsbau sei damit nicht in Sicht. Dabei fehlen in Deutsch-

land laut einer Studie im Auftrag des Verbände-Bündnisses „Soziales Wohnen“ rund 550 000 Wohnungen, vor allem Sozialwohnungen und bezahlbarer Wohnraum. Sie forderten deshalb im Bundestagswahlkampf einen Sonderfonds, aus dem jährlich elf Milliarden Euro in den Wohnungsbau fließen sollten.

Dass vor allem in den Ballungsräumen eine höhere Nachfrage auf ein lahmendes Angebot trifft, verdeutlichen auch die aktuellen Preisdaten: So kostete Wohnraum im Jahresvergleich in den sieben größten deutschen Städten im Schnitt überdurchschnittliche 2,3 Prozent mehr. Allerdings waren die Preisanstiege hier sehr ungleich verteilt. So lag das Plus in Köln bei 3,8 Prozent, in Düsseldorf verteuerten sich Häuser und Wohnungen dagegen mit 0,8 und in Stuttgart mit sogar nur 0,3 Prozent deutlich weniger.

So ähnlich dürfte es wohl auch im neuen Jahr weitergehen, schätzt VDP-Geschäftsführer Jens Tolckmitt. Zwar sei der Trend am Immobilienmarkt durchweg positiv, „aber eine dynamische Aufwärtsbewegung ist noch nicht in Sicht“. Wie es mit dem Wohnungsbau – und damit auch mit Kauf- wie Mietpreisen – weitergeht, hänge dabei entscheidend von der neuen Bundesregierung ab. Ihre Aufgabe werde sein, „schnell umfassende und zielführende Maßnahmen zu ergreifen, die den Wohnungsbau vor allem in den Großstädten ankurbeln“. Allerdings spielt die Wohnungspolitik im bisherigen Wahlkampf nur eine Nebenrolle.

Stephan Radomsky



Für viele Menschen ist es immer noch ein Lebenstraum, ein Eigenheim zu besitzen.

FOTO: IMAGO/PANAMA PICTURES