

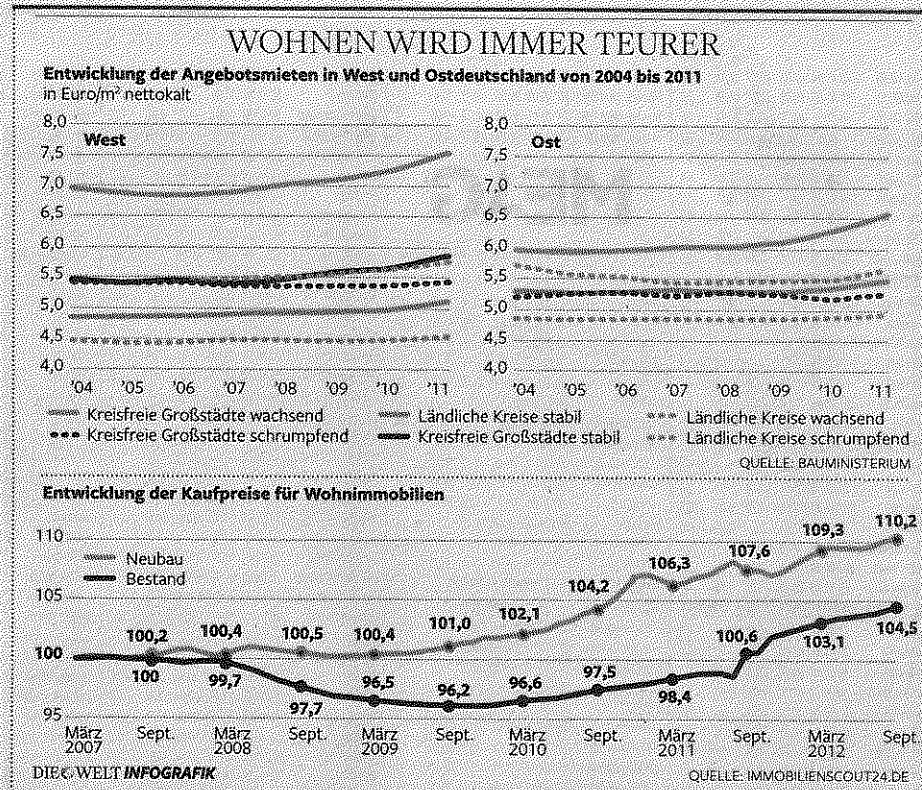
■ **Bauminister: Wohnsituation der Studenten ist skandalös. Kasernen sollen Studentenheime werden**

NORBERT SCHWALDT

In immer mehr Städten und Regionen Deutschlands werden die Wohnungen teurer. Waren bis 2010 Häuserpreise und Mieten weitgehend stabil, hat sich die Situation nach Ansicht des Bundesbauministeriums „spürbar verändert“. In den vorangegangenen zehn Jahren seien größere Preis- und Mietsteigerungen eher eine Ausnahme und auf Großstädte beschränkt gewesen. „Aktuell zeichnen sich in einer zunehmenden Zahl von Städten und Regionen lange Zeit nicht mehr bekannte Wohnungsmarkteigenschaften ab“, heißt es im Wohnungs- und Immobilienmarktbericht des Ministeriums. Von einer Wohnungsnot in Deutschland, könne man aber nicht sprechen, sagte Bauminister Peter Ramsauer (CSU) in Berlin. Die Bundesregierung unterstütze mit jährlich 17 Milliarden Euro das Wohnen einkommensschwacher Bürger.

Die Mieten seien im vergangenen Jahr bei neuen Verträgen bundesweit im Durchschnitt gegenüber 2010 um drei Prozent gestiegen, berichtete Ramsauer. Im Bestand habe es einen Mietanstieg von 1,3 Prozent gegeben. Das Anziehen der Kaufpreise für Wohnungen von sieben bis neun Prozent in den Ballungszentren ist laut Ramsauer aber nicht als Preisblase anzusehen. Hier habe es viele Jahre einen Stillstand gegeben. Ein starkes Wirtschaftswachstum und die Flucht in Sachwerte aus Angst vor einer Geldentwertung hätten zu einer größeren Nachfrage geführt. Den Preisanstieg sieht Ramsauer eher als eine „natürliche und gesunde“ Entwicklung am Markt.

In vier bis fünf Jahren werde die Wohneigentumsquote von aktuell 46 auf 50 Prozent steigen. Der Minister verwies darauf, dass mit 183.000 Einheiten im vergangenen Jahr wieder mehr Wohnungen gebaut wurden. Seine Behörde halte bis 2025 einen Neubau von jährlich 180.000 Wohnungen für sinnvoll. Im



Metropolen werden teurer

Mieten und Preise für Wohnimmobilien ziehen in den Großstädten stark an

vergangenen Jahr seien die Fertigstellungen um 15 Prozent und die Baugenehmigungen für Wohnungen um 22 Prozent gestiegen.

Um den Neubau zu fördern wäre die Wiedereinführung des Paragraphen 82 a des Einkommensteuergesetzes sinnvoll, forderte Ramsauer. Eine degressive Abschreibung der Baukosten wäre für die Bauherren eine Liquiditätshilfe. Wenig optimistisch ist Ramsauer für die vom Bundesrat torpedierten Abschreibungen bei energetischen Sanierungen. Der Vorschlag der Bundesregierung sei „massa-

kriert“ worden. Als Ersatz für die geplanten Steuervergünstigungen würden jetzt höhere Zuschüsse für Bauherren diskutiert.

Der Bundesbauminister will einen Runden Tisch zur Bereitstellung von mehr bezahlbarem Wohnraum für Studenten einrichten. Obwohl der Wohnungsbau Ländersache sei, „landet das Thema immer wieder beim Bund“, sagte Ramsauer. Deshalb wolle er alle relevanten Verbände, die Länder und die Studentenwerke zusammenschließen, damit sie Lösungen für den „skandalösen“ Mangel

an Studentenwohnungen finden. Künftig könnte der Umbau von Kasernen Abhilfe schaffen.

Der Anstieg bei Mieten und Immobilienpreisen hat im laufenden Jahr noch weiter an Fahrt aufgenommen. Wohnungen in Berlin, Hamburg und München wurden durchschnittlich um vier Prozent teurer angeboten als noch vor drei Monaten, berichtet das Onlineportal ImmobilienScout 24. Bundesweit sind die Kaufpreise von Wohnimmobilien allein im dritten Quartal im 1,5 Prozent gestiegen. Die Mieten in den Metropolen sind allerdings weniger dynamisch.

In München und Hamburg sind die Kaufpreise für Wohnimmobilien seit dem Jahr 2007 fast 19 Prozent stärker gestiegen als die Mieten. Diese Entwicklung sei aus Renditegesichtspunkten nicht unproblematisch, meinen die Experten des Immobilienportals. „In den fragten Metropolen koppeln sich die Kaufpreise immer mehr von den Fundamentalwerten ab“, sagt ImmoScout-Experte Michael Kiefer. In München seien die Käufer in Top-Lagen bereit, eine Rendite von unter drei Prozent zu akzeptieren. Ob dies noch vernünftig sei, müsse jeder Anleger selbst entscheiden.

Dramatisch ist die Mietentwicklung in fragten Lagen der Hauptstadt. Dort sind die Mieten bei neuen Verträgen in diesem Jahr bis Ende September um bis zu acht Prozent angezogen, hat der Maklerverband IVD Berlin-Brandenburg festgestellt. In Berlin gebe es aber ausreichend bezahlbaren Wohnraum. In sechs der zwölf Stadtbezirke liege die Angebotsmiete noch unter fünf Euro je Quadratmeter. In Charlottenburg-Wilmersdorf werden dagegen schon zehn Euro und in Steglitz-Zehlendorf 9,75 Euro nettokalt für den Quadratmeter verlangt. In Potsdam sind in guten sehr guten Lagen schon elf Euro fällig.

Bei den Kaufpreisen spricht IVD-Regionalchef Dirk Wohltorf nach jahrelangen Rückgängen von einem Nachholbedarf in Berlin. „Es handelt sich hier nicht um kurzfristige Preisspitzen, sondern vielmehr um eine gesunde, marktgerechte Entwicklung.“ In Top-Lagen wie in Charlottenburg-Wilmersdorf sind im Schnitt 2500 Euro für den Quadratmeter und in Mitte 2200 Euro zu zahlen.