

# In immer mehr Städten gibt es Wohnungsengpässe

**Regierungsbericht** Vor allem Familien finden schwerer bezahlbare Wohnungen. Investoren treiben die Preise. *Von Roland Pichler*

**I**n immer mehr Städten und Regionen kommt es zu Wohnungsengpässen. Weil in den vergangenen Jahren nur wenig neue Häuser und Wohnungen gebaut worden sind, komme es zu steigenden Mieten und Immobilienpreisen. Davon seien immer mehr Haushalte betroffen. Vor allem Familien falle es immer schwerer, Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zu finden. Dies stellt das Bundesbauministerium in einem Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland fest, der gestern dem Bundeskabinett vorgelegt worden ist. Auch wenn die Zahl der Neubauten wieder steigt, erwartet das Ministerium, dass das Angebot die Nachfrage nicht deckt. Dennoch drohe keine allgemeine Wohnungsnot, heißt es weiter.

Der Wohnungsmangel mache sich vor allem in Ballungszentren bemerkbar. Investoren flüchteten wegen der Finanzkrise zunehmend in Betongold, was in einigen Regionen zu stark gestiegenen Immobilienpreisen führte. In Berlin, Hamburg,

München, Frankfurt und Düsseldorf seien die Preise für gebrauchte und neue Immobilien von 2010 bis 2011 um sieben bis neun Prozent gestiegen. Im Schnitt betrug die Preiserhöhungen in 125 deutschen Städten in diesem Zeitraum knapp sechs Prozent.

Die Folgen bekommen Mieter zu spüren. Die steigende Wohnungsnachfrage schlage sich bisher zwar kaum im allgemeinen Mietenindex nieder. Von 2001 bis 2011 sind die Nettokaltmieten durchschnittlich um 1,1 Prozent pro Jahr gestiegen. Damit lag die Erhöhung unter der Inflationsrate. Erfahrungsgemäß schlagen Preiserhöhungen auf die gesamten Bestandsmieten nur langsam durch. Stärker bekommen die Verteuerungen Mieter zu spüren, die eine Wohnung neu anmieten. Nach mehreren Jahren, in denen die Preise für Neuvermietungen in Deutschland stagnierten, wurde im vergan-

**Berlin erwägt, für Studenten alte Kasernen umzubauen.**

gen Jahr erstmals wieder ein Plus von drei Prozent verzeichnet. Ausgenommen davon sind einige ostdeutsche Regionen und strukturschwache Gebiete in den alten Ländern. Die höchsten Mietpreissteigerungen verzeichneten im vergangenen Jahr Berlin (plus 7,4 Prozent), Hamburg (plus 7,5 Prozent), Freiburg (plus 8,1 Prozent) und Greifswald (plus 10,4 Prozent). Deutliche Preissprünge wurden auch in kleineren Universitätsstädten beobachtet, weil die Studentenzahlen zunehmen.

Bundesbauminister Peter Ramsauer (CSU) will sich nun verstärkt um den Wohnungsmarkt für Studenten kümmern. „Zu Semesterbeginn spielen sich jedes Jahr Dramen ab, weil Studenten keine Wohnung finden“, sagte Ramsauer. Der Minister selbst erlebt bei seinen Töchtern, die das Studium aufgenommen haben, was dies für die Betroffenen bedeutet. „Das sind für eine Bildungsnation unhaltbare Zustände“, sagte Ramsauer. Er will einen Runden Tisch einberufen, um rasch Lösungen zu finden. In der Regierung wird geprüft, ob alte Kasernen umgebaut werden können.

Zufrieden ist Ramsauer damit, dass die Zahl der Neubauten wieder zunimmt. Bei den neu gebauten Wohnungen sei mittler-

weile eine Trendwende eingetreten, heißt es in dem Bericht. Ende 2009 sei die Neubautätigkeit stärker gesunken als der Bedarf. Während 2006 noch knapp 249 000 neue Wohnungen gebaut wurden, waren es 2009 nur noch 159 000. Seitdem sei wieder ein Aufwärtstrend erkennbar. Der Wohnungsbau erlebt einen Aufschwung. In Jahr 2011 wurden 183 000 Wohnungen fertiggestellt, das ist ein Plus von 15 Prozent. Auch für das laufende Jahr erwartet die Bundesregierung ein weiteres Wachstum.

Anders als in anderen Ländern konnte die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 dem deutschen Wohnungs- und Immobilienmarkt wenig anhaben. „Es gab und gibt in Deutschland keine Immobilienblase“, sagte Ramsauer. Dies liege auch an klar geregelten Bewertung bei der Kreditvergabe. Für die Kapitalanlage spielten Immobilien eine immer größere Rolle. Zusammen mit den Grundstücken beträgt das Immobilienvermögen 9,5 Billionen Euro. Die Privathaushalte haben die Hälfte ihres Vermögens in Immobilien angelegt. Ramsauer zieht daraus den Schluss, dass Trends an den Börsen für die meisten Menschen weniger wichtig seien als Entwicklungen auf den Immobilienmärkten.