

Bundesbank

Wohnen wird auch auf dem Land teurer

Mieten und Immobilienpreise sind 2018 in großen Teilen Deutschlands kräftig gestiegen - gerade außerhalb der Städte. Was in Metropolen verlangt wird, hält die Bundesbank für weit übertrieben.

VON THOMAS ÖCHSNER



Vor den hohen Mieten in den Metropolen weichen viele Familien ins Umland aus – etwa nach Wentorf bei Hamburg. Doch auch dort legen die Preise zu. Foto: Holger Weitzel/mauritus images

München - Auch wer in Deutschland auf dem Land wohnt, muss zunehmend mehr Geld für die Miete oder die eigenen vier Wände ausgeben. Das hat die Bundesbank in ihrem neuen Monatsbericht festgestellt. Demnach haben sich in weiten Teilen der Republik Wohnungen und Häuser im vergangenen Jahr kräftig verteuert. Während 2018 die Preise in den Städten aber nicht mehr ganz so stark zulegten, "zogen die Immobilienpreise außerhalb der städtischen Gebiete im Vergleich zu den Vorjahren verstärkt an", heißt es in der Analyse.

Bundesweit steigen die Kaufpreise für Immobilien stärker als die Mietpreise. So erhöhten sich die Preise für Wohnimmobilien in mehr als 100 deutschen Großstädten um durchschnittlich gut acht Prozent. Bei den Mieten für neue Verträge betrug das Plus immer noch knapp vier Prozent, obwohl hier der Zuwachs deutlich niedriger ausgefallen ist als in den Vorjahren.

Menschen, die nicht so viel Geld fürs Wohnen ausgeben wollen oder können, suchen dem Bericht zufolge verstärkt Wohnraum im Umland der Städte. Mieten außerhalb der städtischen Gebiete hätten deshalb zugelegt.

So wurden laut dem Verband deutscher Pfandbriefbanken die Neuvertrags-Mieten in Mehrfamilienhäusern mit einem Plus von knapp fünf Prozent deutlich stärker erhöht als im Jahr zuvor.

Auch in anderen Untersuchungen wurde bereits darauf hingewiesen, dass der Mangel an bezahlbarem Wohnraum viele Menschen dazu zwingt, besonders teure Großstädte wie Berlin, Hamburg oder München zu verlassen. "Junge Familien und Geringverdiener flüchten immer weiter ins Umland. Studierende weichen in die neuen Schwarmstädte der zweiten Reihe aus (zum Beispiel Magdeburg, Chemnitz, Kassel, Heilbronn)", heißt es in einer Analyse des unabhängigen Empirica-Instituts.

Der Trend, ins Umland der Städte zu ziehen, spiegelt sich auch beim Immobilienerwerb wider: Die Preise für Eigenheime legten im vergangenen Jahr erstmals seit Jahren stärker zu als die für Eigentumswohnungen. Dieses Preisfeuerwerk werde durch das neue staatliche Baukindergeld "weiter geschürt. So wird die Teuerung ins Umland der Schwarmstädte exportiert", stellen die Wissenschaftler des Berliner Empirica-Instituts fest.

In ihrem Monatsbericht warnt die Bundesbank erneut vor "markanten Preisübertreibungen auf den städtischen Immobilienmärkten". Die Kaufpreise lägen "deutlich über dem Niveau, das durch die längerfristigen wirtschaftlichen und demografischen Einflussfaktoren gerechtfertigt erscheint". In den Städten hoffen in- und ausländische Kapitalanleger nach wie vor auf hohe Gewinne. Getrieben wird die Nachfrage durch die historisch niedrigen Zinsen für Baukredite, steigende Einkommen und den Jobboom am Arbeitsmarkt. Die Bundesbank weist schon länger auf übertrieben hohe Immobilienpreise in deutschen Metropolen hin. Ihrer Einschätzung nach liegen die Kaufpreise dort um bis zu 30 Prozent über dem für sie angemessenen Niveau.

Mehr zum Thema

Wohnungsbau: Misstrauensvotum - [Meinung](#)

Süddeutsche Zeitung