

Der Hype um die Preise

IVD-Vorstandsmitglied Rainer Hummelsheim zum medialen Umgang mit Immobilienpreisen

Es vergeht kaum ein Monat, in dem nicht irgendeine Statistik über steigende Immobilienpreise veröffentlicht wird. Die gleichlautenden Schlagzeilen: die Immobilienpreise steigen. Ein Spitzenwert höher als der andere. Das führt in der Tat zu Verunsicherungen.

abhängig sind. In den Metropolregionen steigen die Preise, da dort kein ausreichender Neubau für die zunehmende Nachfrage durch den Bevölkerungszuwachs erfolgt. Wer berichtet über den Preisverfall und den Leerstand in Kleinstädten und ländlichen Regionen?

Die Nettomiete ist in den letzten 15 Jahren geringer gestiegen als die Inflationsrate, faktisch ein realer Mietpreisrückgang

Der Preis ermittelt sich am Markt durch Angebot und Nachfrage. Steigt die Nachfrage, steigt auch der Preis. Ein banaler marktwirtschaftlicher Mechanismus. Der Staat greift aber regelmäßig zugunsten der Verbraucher in die Mietpreisbildung ein, zuletzt mit der Mietpreisbremse für die Neuvermietung und dem Bestellerprinzip sowie aktuell mit der geplanten Mietrechtsnovelle zur Einschränkung der Mieterhöhung über die Vergleichsmiete und bei Modernisierungen.

Bei der Berichterstattung über die Mietpreisentwicklung wird ausgeblendet, dass die Nettomiete in den letzten 15 Jahren durchschnittlich nur um 1,34 % jährlich gestiegen ist und damit geringer als die Inflationsrate, faktisch also ein realer Mietpreisrückgang. Im Vergleich dazu sind die Heizkosten jährlich um 4,3 % gestiegen, die Stromkosten sogar um 5 %. Die Bauwerkskosten sind jährlich um durchschnittlich 2,58 % gestiegen. Die wirklichen Preissteigerungen betreffen also die Bau- und Wohnnebenkosten, überwiegend durch öffentliche Auflagen und Abgaben.

Selten wird berichtet, dass die regionalen Preise von dem jeweiligen Einkommensniveau und der Einwohnerentwicklung

Zu wenig wird berichtet, dass durch staatliche Auflagen wie die Energieeinsparverordnung (EnEV) das Bauen und Modernisierung deutlich teurer wird. Die aktuelle Änderung der EnEV 2016 soll laut Expertenberechnungen allein min. 9 % höhere Baukosten verursachen. Das erhöht auch die Kaufpreise.

Nicht berichtet, dass die Preisstatistiken überwiegend internetbasierte Angebotspreise ausweisen. Die tatsächlich vereinbarten Miet- und Kaufpreise werden nicht erhoben.

Die erhöhte Nachfrage nach Immobilien ist u.a. auch Folge der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB): „Alles hat seinen Preis, nur Geld nicht“. Die Niedrigstzinsen lenken die Nachfrage in Immobilieninvestitionen, da Geldanlagen unattraktiv sind. Auch dieser Zusammenhang wird nicht ausreichend hergeleitet.

Aber die einfache Schlagzeile „die Immobilienpreise steigen“ erregt mehr mediale Aufmerksamkeit, ganz nach dem Motto: schneller, weiter, höher! Eine sachliche Berichterstattung zur Aufklärung der Verbraucher über Ursache und Wirkung bleibt aus.



Rainer Hummelsheim –
Immobilienmanager für Theorie und Praxis

Zum Schluss: die amtliche Durchschnittsnettomiete in Deutschland beträgt 5,64 € / m², die amtliche Durchschnittsnettomiete in Leipzig beträgt 5,38 €. Und ja: in Leipzig werden auch schon Spitzenmieten von 12 € / m² vereinbart, aber eben nur in Einzelfällen.



ROSENTAL IMMOBILIEN GMBH
Ferdinand-Lassalle-Straße 15
04109 Leipzig
Fon: 0341-216 90 33
Fax: 0341-216 90 99
info@rosental-immobilien.de
www.rosental-immobilien.de