

Streitgespräch | 12.07.2017 | Lesezeit 7 Min.

„Berlin und München werden niemals zum deutschen Paris oder London“

Wohin die Reise auf dem Wohnungsmarkt gehen könnte, diskutierten die Immobilienökonominnen Harald Simons vom Berliner Forschungs- und Beratungsinstitut empirica und Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) auf dem IW-Immobilien Symposium. Auszug aus einem Gespräch über Wohneigentum, Preisblasen und die Attraktivität der Städte.

„Die Party ist vorbei.“ Mit diesen drastischen Worten hatte Harald Simons bei der Präsentation des Frühjahrsgutachtens der Immobilienwirtschaft im Februar für Wirbel in der Szene der Immobilieninvestoren gesorgt. Der Wohnungsmarktforscher warnte vor einem möglichen Rückgang der Kaufpreise von Eigentumswohnungen vor allem in München und Berlin um real ein Viertel bis ein Drittel in den kommenden Jahren. Er begründet seine These vor allem mit einer Abnahme des Zuzugs aus anderen deutschen Regionen, weil beide Städte zu teuer geworden seien.

Michael Voigtländer, Immobilienexperte im Institut der deutschen Wirtschaft Köln, hält das für übertrieben. Auf dem Immobiliensymposium des IW Köln diskutierten die beiden Ökonomen ihre unterschiedlichen Erwartungen zur Entwicklung des Wohnungsmarkts. Moderator des Streitgesprächs war Michael Fabricius, Immobilienjournalist der Tageszeitung „Die Welt“. Eine Kurzfassung:

Herr Simons, Herr Voigtländer, sollte man sich jetzt noch eine Wohnung im Prenzlauer Berg zur Altersvorsorge kaufen?

Simons: Ich würde eher abraten – mit einer Ausnahme: Junge Familien haben nichts davon, auf niedrigere Kaufpreise in fünf oder zehn Jahren zu warten. Dann sind die Kinder vielleicht schon aus dem Haus. Wer selbst in seiner Immobilie wohnen will, kann und soll zur Altersvorsorge auch jetzt noch Wohneigentum kaufen. Daraus resultiert nämlich auch eine Verhaltensänderung: Mieter legen zwar Geld beiseite, fahren davon dann aber doch davon in den Urlaub. Wohneigentümer können sich das nicht erlauben. Sie werden quasi gezwungen, kontinuierlich über 30 Jahre zu sparen. Deswegen darf der Anteil der Tilgung an der Finanzierung auch nicht zu knapp ausfallen.

Voigtländer: Man muss sich darüber im Klaren sein, dass in einer Boomphase die Gefahr groß ist, Fehler zu machen. Je höher die Preise, umso größer ist das Risiko, die falsche Immobilie zu kaufen. Trotzdem teile ich die Prognose nicht, dass die Preise in den Städten so runterrauschen. Die Nachfrage ist doch sehr hoch und wir haben relativ gesehen zu wenig gebaut. In Berlin hätte man zwischen 2011 und 2015 rund 90.000 Wohnungen fertigstellen müssen, gerade mal 30.000 sind es gewesen. Diese enorme Lücke hält das Preisniveau relativ weit oben.

Simons: Die Berechnung des Nachholbedarfs geht sozialpolitisch völlig in Ordnung. Aber so etwas wie eine Nachholnachfrage existiert nicht. Die hunderttausend Leute, für die in Berlin in den vergangenen fünf Jahren keine Wohnungen gebaut wurden, schlafen ja nicht auf der Straße, sondern sie sind irgendwo anders untergekommen. Sie haben sich zum Beispiel was Kleineres gesucht, sind ins Umland gezogen, wohnen noch bei den Eltern oder in der WG. Die Nachfrage passt sich eben den steigenden Mieten an.

Der Schwarm zieht weiter in günstigere Städte.

Bedarfsrechnungen dagegen gehen von einer politisch gesetzten Wohnraumversorgung aus. Die jetzt zu wenig gebauten Wohnungen sind zwar die Ursache dafür, dass die Mieten heute so hoch sind. Sie sind aber nicht der Grund dafür, dass die Mieten in Zukunft noch weiter steigen.

Voigtländer: Es ist richtig, dass die Leute nicht unter Brücken schlafen. Und ich gebe Ihnen auch recht in Ihrer Analyse, dass die Zuwanderung aus dem Ausland, die im Moment die Preise treibt, irgendwann wieder zurückgehen wird. Die Frage ist nur: Was machen die Deutschen dann?

Wenn die Zuwanderung aus dem Ausland nachlässt, werden sich die Bundesbürger wieder Richtung Stadt orientieren.

Studien zeigen, dass sich die wirtschaftlichen Aktivitäten weltweit immer mehr in die Städte verlagern, weil unsere wissensintensive Gesellschaft vom Austausch lebt und weil die Kreativberufe immer wichtiger werden. In den Städten entstehen überproportional viele Arbeitsplätze – und zwar überproportional viele gutbezahlte. Die Deutschen ziehen nur deshalb ins Umland oder sogar noch weiter nach draußen, weil es in den Städten kein passendes Angebot gibt. Wenn der Zuzug aus dem Ausland nachlässt, werden sich die Bundesbürger wieder umorientieren.

Simons: Genau, die Deutschen kehren erst zurück in die Städte, wenn es dort wieder billiger wird. So begründe ich ja den Preisrückgang. Im Moment wächst Leipzig zum Beispiel stärker als Berlin. Leipzig hat alles, was Berlin auch hat, nur zum halben Preis.

Die 20- bis 35-Jährigen, die noch nicht so üppig ausgestattet sind, gehen nicht mehr nach Berlin. Sie bleiben natürlich auch nicht in ihren Dörfern hocken, sondern der Schwarm zieht einfach weiter.

Voigtländer: Das gilt für die Studenten – die zieht es jetzt wirklich stärker in andere Städte. Aber nicht unbedingt die arbeitende Bevölkerung. Denn die guten Jobs entstehen eben nicht in Rostock. Die locken eher in Berlin oder München.

Wie groß ist das Risiko auf dem Immobilienmarkt für Investoren nun wirklich?

Simons: Die Mieten, die jetzt in einigen Städten aufgerufen werden, sind das Ergebnis von praktisch keinem Angebot, also niedrigstem Leerstand, bei hoher Nachfrage. Wenn sich diese Konstellation auflöst, werden die Mieten auch nicht weiter steigen.

Voigtländer: Deswegen von einem Rückgang der Kaufpreise um ein Viertel bis ein Drittel auszugehen, erscheint mir trotzdem sehr gewagt. Da müsste schon ein großer Zinsschock kommen. Die Renditen in der Immobilienwirtschaft fallen zwar, aus Sicht der Investoren sind festverzinsliche Wertpapiere aber noch unattraktiver.

Wer heute in München oder Hamburg investiert, macht keine große Rendite, aber wahrscheinlich auch keinen großen Verlust - und vor allem kann er davon ausgehen, dass sich die Immobilie auch in 20 Jahren noch ganz gut verkaufen lässt. Für Rostock würde ich meine Hand diesbezüglich nicht unbedingt ins Feuer legen. Dort zu investieren kommt einer Wette gleich. Für Investoren zählt aber auch das Liquiditätsargument.

Eine scharfe Korrektur der Immobilienpreise nach unten könnte es zwar geben, wenn die Zinsen in den nächsten fünf Jahren auf 4 bis 5 Prozent steigen. Damit rechne ich aber nicht. Ich erwarte eher eine relativ stabile Seitwärtsbewegung.

Also gibt es in Deutschland keine spekulative Blase?

Voigtländer: Was eine spekulative Blase ausmacht, ist auch der überbordende Optimismus. Das hat in den USA und Großbritannien dazu geführt, dass die Preise so explodiert sind. Alle haben immer weitere Preissteigerungen unterstellt und nur noch gekauft, um diese Wertsteigerungen mitzunehmen. In Deutschland gibt es derzeit sowohl eine starke Nachfrage von Investoren als auch von Nutzern. Beides wird sich relativieren.

Simons: Das wäre ein Soft Landing.

Voigtländer: Genau.

Simons: Alle mit denen ich über mein Preisrückgangsszenario rede, sagen: Da ist zwar etwas dran, aber es kommt ein Soft Landing.

Voigtländer: Wir sollten vielleicht stärker differenzieren. In Berlin zum Beispiel erwarte ich einen stärkeren Einbruch im Segment der Luxuswohnungen als bei den Zwei- bis Drei-Zimmerwohnungen. Davon haben wir in der letzten Zeit wenig gebaut und die Nachfrage danach ist relativ groß. Allein schon aufgrund der Alterung der Gesellschaft und der steigenden Zahl von Singles. Im Segment der Studentenwohnungen dagegen könnte der Preisrückgang kräftiger ausfallen, sollten die Länder wieder auf das Abitur nach neun Schuljahren umstellen. Dann fällt nämlich ein ganzer Studentenjahrgang weg.

Wenn man Berlin mit anderen europäischen Hauptstädten vergleicht, beschleicht einen das Gefühl, dass das Ende der Fahnenstange bei den Mieten und Kaufpreisen noch längst nicht erreicht sein könnte.

Simons: Berlin und auch München werden niemals zum deutschen Paris oder London werden. Das hat einen einfachen Grund: In Frankreich und England gibt es keine Standortalternative zur jeweiligen Hauptstadt. Ganz gleich, ob sie Künstler oder Banker sind oder eine Hightech-Firma gründen wollen, sie müssen nach Paris oder London gehen. Das ist in Deutschland nicht so. Deswegen werden sich die Preise in den deutschen Städten nie so hochschaukeln, wie wir es aus anderen Ländern kennen.

Voigtländer: Was sich allerdings in Berlin noch zuspitzen könnte, ist die Gentrifizierung. Denn die hat auch etwas mit dem Neubau zu tun, wie sich vor allem in einigen US-Städten zeigt. Bestimmte Superstar-Citys, zum Beispiel New York, ziehen nur noch Topverdiener an – weil dort zu wenig gebaut wird. Eine solche Verschiebung in der Einkommensstruktur könnte in Berlin ebenfalls passieren. Wenn wir es nicht schaffen, den Neubau in den Städten anzukurbeln, dann werden automatisch immer mehr Menschen nach draußen gedrängt. Insofern ist Neubau die beste Sozialpolitik.

Simons: Dem stimme ich sozialpolitisch völlig zu.

Im Interview: Harald Simons *Vorstandsmitglied des Forschungs- und Beratungsinstituts empirica*



Michael Voigtländer *Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte im Institut der deutschen Wirtschaft*



Telefon: 0221 4981-741

E-Mail: voigtlaender@iwkoeln.de

Kernaussagen in Kürze:

- Die Immobilienökonominnen Harald Simons von empirica und Michael Voigtländer vom IW Köln haben auf dem IW-Immobilien-symposium über die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt diskutiert.
- Simons erwartet in den kommenden Jahren einen Rückgang der Kaufpreise in den Städten: In München und Berlin könne er bei einem Viertel bis einem Drittel liegen, weil beide Metropolen für die Bundesbürger an Anziehungskraft verloren haben.
- Voigtländer dagegen hält die Attraktivität der Städte vor allem wegen ihres Arbeitsmarkts für ungebrochen und rechnet daher nur mit einer langsamen Beruhigung des Wohnungsmarkts.