

Doppelinterview | 02.05.2019 | Lesezeit 4 Min.

„Langfristig hilft nur, neu zu bauen“

Wohnraum ist knapp, Mieten und Kaufen wird deshalb in fast allen Regionen Deutschlands immer teurer. Welche Rolle dabei Immobilienkonzerne spielen, warum Bauprojekte so lange dauern und in manchen Großstädten Mieter kaum noch umziehen, erläutern Hanno Kempermann, Experte für Regionalvergleiche von der IW Consult, und Immobilienökonom Pekka Sagner vom IW.

Herr Kempermann, Sie kommen in Ihrer Studie „Wohnen in Deutschland“ zu dem Schluss, dass der Kauf einer Immobilie in ganz Deutschland günstiger ist als das Mieten. Wohnen Sie im Eigentum?

Kempermann: Ja, wir sind eine der klassischen Familien, die aus der Stadt rausgezogen sind - von einer Mietwohnung in Köln nach Pulheim in ein eigenes Einfamilienhaus. Dort haben wir 2016 per Losverfahren ein Grundstück ergattert, es gab mehr als 500 Bewerber für 50 Grundstücke. Für uns war das die absolut richtige Entscheidung, wir sind dort sehr glücklich.

Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Wohnimmobilie lag 2018 bei 264.000 Euro. Dafür wird man in den Ballungszentren kaum fündig, oder?

Kempermann: Das kommt auf das Viertel an. Im Frankfurter Westend, in Hamburg-Rotherbaum oder in Köln-Deckstein kriegt man dafür keine 30 Quadratmeter. Doch es gibt auch in den Großstädten noch Stadtteile mit vernünftigen Immobilienpreisen. Allerdings wird es zunehmend schwerer, in den Ballungsgebieten fündig zu werden.

In vielen Städten ist der Immobilienkauf aufgrund der hohen Preise oft gar keine Option mehr. Wie gehen denn Mieter mit der Wohnungsknappheit um?

Sagner: Solange zwei Akademiker auf Wohnungssuche sind, die sich 110 Quadratmeter für 1.500 Euro Kaltmiete leisten können, ist das kein Problem. Aber in den Städten leben ja nicht nur Besserverdiener, sondern auch einfache Arbeiter und Angestellte. Die haben in den Metropolen derzeit keine Chance, weil die Bestandsmieten und die Mieten für Neuvermietungen immer weiter auseinandergehen. Viele Mieter bleiben deshalb in ihren Wohnungen hocken, weshalb es wenig Umschlag auf dem Mietwohnungsmarkt gibt.

In Berlin wird gerade ein Volksbegehren mit dem Ziel angestrengt, Wohnungskonzerne zu enteignen. Ist es Zufall, dass das in der Hauptstadt stattfindet?

Sagner: Nein, denn Berlin ist von allen Regionen in Deutschland die mit den höchsten Preissteigerungen für Immobilien. Seit 2010 sind die Mieten in Berlin im Durchschnitt jedes Jahr um 4 Prozent gestiegen. Allerdings darf man dabei auch nicht vergessen, dass das Wohnen in Berlin im Vergleich zu anderen europäischen Hauptstädten und auch zu anderen deutschen Metropolen wie Hamburg oder München immer noch recht günstig ist.

Man darf nicht vergessen, dass das Wohnen in Berlin im Vergleich zu anderen europäischen Hauptstädten und auch zu Hamburg oder München immer noch recht günstig ist.

Die Wohnungsgesellschaft Deutsche Wohnen, gegen die sich das Volksbegehren wendet, besitzt fast 165.000 Wohnungen, die meisten in Berlin. Wäre es nicht ökonomisch sinnvoll, solche marktbeherrschenden Stellungen aufzubrechen?

Kempermann: Ich würde nicht sagen, dass die Deutsche Wohnen eine marktbeherrschende Stellung hat, es gibt in der Hauptstadt auch noch andere große Vermieter sowie hauptsächlich private Vermieter, die einzelne Wohnungen vermieten. Und grundsätzlich kann Größe auch etwas Positives sein, wenn sie Skaleneffekte nutzt: Wer viele Wohnungen bewirtschaftet, kann Leistungen wie einen

Hausmeisterservice oft günstiger anbieten oder einkaufen als ein Kleinvermieter.

Wie ließe sich denn der Wohnungsmarkt in den Ballungsräumen entspannen?



Sagner: Die Mietpreisbremse hat nicht gut funktioniert, außerdem führt das Einfrieren der Mieten langfristig dazu, dass Investitionen ausbleiben und Wohnungen verkauft werden, sodass noch weniger Mietobjekte zur Verfügung stehen. Langfristig hilft gegen den Mangel nur, mehr neue Wohnungen zu bauen – und zwar solche, die sich am Bedarf orientieren: also in den Städten eher kleinere und günstigere Wohnungen.

Kempermann: Eine leichte Entlastung gäbe es, wenn auf jedes bereits vorhandene Haus noch ein Stockwerk draufgesetzt würde – das würde übrigens auch den Flächenverbrauch kleinhalten. Und dann müsste die gesamte Bürokratie rund ums Bauen mal angepackt werden: Natürlich sind Brandschutzvorschriften wichtig. Aber warum dauert es in Köln länger als ein Jahr, bis ein Bauantrag genehmigt wird? Weil im Bauamt seriell, nicht parallel gearbeitet wird. Und warum gibt es in jedem Bundesland zig Bauverordnungen? Das hat zur Folge, dass sich die Bauentwickler immer wieder individuell auf jedes einzelne Bauvorhaben einstellen müssen. Große Bauprojekte können deshalb bis zu acht Jahre dauern, das ist viel zu lang.

Die beliebten Lagen sind einfach viel zu selten, als dass dort jeder leben könnte.

Das klingt alles nicht sonderlich ermutigend.

Sagner: Na ja, so schlimm ist es aber auch nicht. Es stimmt zwar, dass die Preise

steigen. Aber es gibt in Deutschland auch viele Regionen, in denen die Löhne deutlich stärker steigen als die durchschnittlichen Mieten. Der große Durchschnitt hat mit den Debatten, die in Berlin und anderswo geführt werden, nichts zu tun.

Kempermann: Ja, und auch eine ganz simple Erkenntnis gehört zum Thema Immobilien zwangsläufig dazu: Die beliebten Lagen sind einfach viel zu selten, als dass dort jeder leben könnte.

Im Interview: Hanno Kempermann *Leiter Branchen und Regionen*

1. seit 2006 bei der IW Consult
2. geboren 1980 in Köln
3. Studium der Volkswirtschaftslehre an der Universität zu Köln
4. Schwerpunkt: Entwicklung von Branchen- und Regionalstrategien



Telefon: 0221 4981-735

E-Mail: kempermann@iwkoeln.de

Pekka Sagner *Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik*



Telefon: 0221 4981-612

E-Mail: sagner@iwkoeln.de

Kernaussagen in Kürze:

- Hanno Kempermann, Experte für Regionalvergleiche in der IW Consult, hat im Rahmen einer Studie zum Wohneigentum herausgefunden, dass es in Großstädten zwar noch Stadtteile mit bezahlbaren Immobilienpreisen gibt, es generell aber schwieriger wird, passenden Wohnraum zu finden.
- Im Gespräch über den Wohnungsmarkt verweist Immobilienökonom Pekka Sagner vom IW darauf, dass auch viele Mieter nicht mehr umziehen könnten, weil es viel teurer würde, eine neue Wohnung zu mieten, als in der alten zu bleiben.
- Aus Sagners Sicht müssen in den Städten dringend mehr kleine und günstige Wohnungen gebaut werden. Kempermann verweist darauf, dass nicht jeder in den beliebtesten Lagen wohnen könne, weil sie zu selten seien.