

Immobilien-Index | 22.12.2016 | Lesezeit 3 Min.

## „Wir brauchen einfachere Baustandards“

*Michael Voigtländer, Leiter des Kompetenzfelds Finanz- und Immobilienmärkte im Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW), erklärt im iwd-Interview, weshalb er die Baustandards in Deutschland für zu hoch hält und warum trotz steigender Preise und Mieten keine Immobilienblase droht.*

---

**Die Unternehmen der Immobilienbranche sind laut IW Immobilien-Index hochzufrieden mit der derzeitigen Geschäftslage. Gibt es überhaupt noch Steigerungspotenzial?**

Das Jahr 2016 war, was die Nachfrage nach Immobilien angeht, schon extrem gut. Die Nachfrage der Investoren als auch der Nutzer war hoch, und das in allen Segmenten des Immobilienmarktes, also Büro, Einzelhandel und Wohnungen. Von daher sind kaum noch Steigerungen möglich.

**Die Unternehmen erwarten, dass Mieten und Preise auch im Jahr 2017 weiter steigen werden. Wird Wohnraum - vor allem in Städten - allmählich zum Luxusgut?**

Ja, das kann man so sagen. Die Preise werden weiter steigen, weil einfach nicht schnell genug gebaut wird.

**Inwieweit muss der Staat eingreifen, um genügend bezahlbaren Wohnraum in Ballungsgebieten zu schaffen?**

Das Wichtigste ist, dass der Staat die Rahmenbedingungen anpasst, damit mehr gebaut wird. Da sind vor allem die Kommunen gefragt. Sie müssen Bauland ausweisen und teilweise neue Stadtviertel erschließen. Eine Stadt wie Berlin wächst im Moment um 40.000 Menschen pro Jahr, da muss entsprechend Raum geschaffen werden. Wir müssen auch schauen, dass wir von den hohen Baustandards wieder wegkommen und es so ermöglichen, dass günstiger gebaut werden kann.

### **Warum würden Sie die Standards senken?**

In der Vergangenheit ging es aufgrund der schrumpfenden Bevölkerung vor allem darum, qualitativ hochwertig zu bauen. Jetzt aber haben wir die Situation, dass viele Gruppen kurzfristig auf Wohnungen angewiesen sind. Und wir wissen teilweise nicht, wie lange diese Wohnungen tatsächlich gebraucht werden. Bei Flüchtlingen oder auch Studenten, wo wir neue Rekordzahlen haben, kann die Situation in 15 Jahren ganz anders aussehen.

---

## Die Mietpreisbremse greift bisher nicht wirklich – zum Glück.

---

Wir müssen es deshalb ermöglichen, mit einfacheren Baustandards Wohnungen zu errichten, die nur eine kurze Lebensdauer haben und leicht wieder vom Markt genommen werden können. Dies können etwa Bauten aus Holz oder Leichtbeton sein, die schnell gebaut werden können, aber dennoch einen guten Komfort bieten. In neuen Stadtvierteln kann ich mir solche Wohnungen in Kombination mit Reihenhaussiedlungen und Mehrfamilienhäusern vorstellen. Wenn der Bedarf irgendwann nicht mehr da ist, können dort zum Beispiel Parks oder Spielplätze geschaffen werden.

### **Einen Eingriff, den der Staat bereits vorgenommen hat, ist die Mietpreisbremse. Wie bewerten Sie diese?**

Die Mietpreisbremse greift bisher nicht wirklich – zum Glück. Sie würde häufig dazu führen, dass Vermieter verkaufen und sich dadurch der Mietwohnungsmarkt verkleinert. Andere könnten versuchen, die Bremse zu umgehen, indem sie horrenden Abstrichzahlungen für Küchen oder Ähnliches verlangen. Bis jetzt gibt es kaum Fälle, in denen die Mietpreisbremse angewendet wurde. Das spricht auch dafür, dass Vermieter und Mieter nicht mit der Regelung vertraut sind. Der Mietspiegel ist extrem kompliziert und die entsprechende Miete zu ermitteln, ist nicht einfach.

## **Besteht bei immer weiter steigenden Preisen die Gefahr einer Immobilienblase?**

Eine Blase bedeutet ja, dass viele nur kaufen, weil sie auf weiter steigende Preise setzen. Es gibt dann kein Interesse an der Nutzung an sich. Die Situation haben wir nicht. Wir sehen einerseits ein starkes Bevölkerungswachstum in den Städten, andererseits wird zu wenig gebaut, das heißt die Nachfrage ist da. Auch die Finanzierung zeigt keine Anzeichen einer spekulativen Blase. In Spanien, Großbritannien oder den USA sind die Kreditvolumina enorm gestiegen, denn es ist natürlich leichter, mit Fremdkapital zu spekulieren. Die Entwicklung der Kreditvolumina in Deutschland ist dagegen relativ moderat. Es deutet nichts auf eine spekulative Blase hin.

## **Die Immobilienunternehmen sind sich uneins, wie die Zinsen sich künftig entwickeln. Was erwarten Sie?**

In den USA gab es eine erste Zinserhöhung. Sollten die USA tatsächlich mehr in die Infrastruktur investieren und die Fed die Leitzinsen anheben, könnte das langfristige Zinsniveau weiter steigen. Insgesamt haben wir in der Weltwirtschaft aber nach wie vor das Phänomen, dass sehr viel gespart, aber wenig investiert wird. Das drückt das Zinsniveau. Deswegen rechne ich für 2017 nur mit einem leichten Anstieg, vielleicht um 50 oder 75 Basispunkte, aber mit keiner echten Zinswende der EZB. Ich glaube, dass wir noch eine Weile in einem Niedrigzinsumfeld bleiben. Vielleicht haben wir den Tiefpunkt 2016 gesehen, aber das Niveau bleibt immer noch deutlich unter dem, welches wir in den 2000er Jahren hatten.

## **Im Interview: Michael Voigtländer** *Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte*

1. Seit 2005 im IW
2. Geboren 1975 in Leverkusen
3. Studium der Volkswirtschaftslehre an der Universität zu Köln und an der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster
4. Professur an der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg im Fach Volkswirtschaftslehre
5. Vorlesungen zum Thema Immobilien an der European Business School Oestrich-Winkel, der IREBS Immobilienakademie Regensburg und der Universität Wuppertal



Telefon: 0221 4981-741

E-Mail: [voigtlaender@iwkoeln.de](mailto:voigtlaender@iwkoeln.de)

### **Kernaussagen in Kürze:**

- Das Jahr 2016 war, was die Nachfrage nach Immobilien angeht, extrem gut. Steigerungen sind kaum noch möglich.
- Die Baustandards in Deutschland sollten gesenkt werden, damit günstiger gebaut werden kann.
- Weder bei der Nachfrage noch bei der Finanzierung von Immobilien gibt es in Deutschland Anzeichen einer spekulativen Blase.