

Immobilien | 16.10.2023 | Lesezeit 5 Min.

Interview: „Wohnen ist sehr teuer geworden“

Wohnungssuchende – ob Mieter oder potenzielle Käufer – sind angesichts hoher Kosten und der gedrosselten Bautätigkeit in der Bredouille. Wie man dennoch eine neue Wohnung findet und mit welchen Maßnahmen man für mehr Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt sorgen könnte, erläutert IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer.

Wo und wie findet man heute noch eine bezahlbare Mietwohnung?

Das ist tatsächlich schwierig. Denn nicht nur in den Großstädten ist die Nachfrage nach Wohnungen hoch, auch im Umland der Ballungszentren hat es zuletzt starke Mietsteigerungen gegeben. Ich empfehle, sich im Bekanntenkreis umzuhören, sich auf Wartelisten bei Genossenschaften setzen zu lassen und vor allem eins: Geduld zu haben.



Und was macht jemand, der einen Studienplatz in Berlin oder München bekommen hat und nun dort dringend ein Apartment braucht?

Es kann wirklich ein großes Problem sein, wenn man innerhalb kurzer Zeit eine bezahlbare Unterkunft in einer Metropole braucht. Vielfach wird dort mittlerweile als Übergangslösung auf möblierte Wohnungen zurückgegriffen. Das verschafft den Wohnungsuchenden Zeit und die Möglichkeit, vor Ort weiterzusuchen. Studenten sollten sich auf jeden Fall in die Wartelisten der Studierendenwerke eintragen lassen, die ja Wohnheime bauen und betreiben.

Welchen Tipp haben Sie aktuell für Immobilienerwerber?

Es gibt immer noch viele Menschen mit relativ viel Eigenkapital – beispielsweise aufgrund von Schenkungen oder Erbschaften. Für die gestaltet sich die Immobiliensuche derzeit vergleichsweise einfach, weil es weniger Wettbewerber gibt, die wie sie auf Immobiliensuche sind.

Es wäre sinnvoll, angesichts des akuten Wohnungsmangels auch über den Bau einfachen Wohnraums nachzudenken, der nur zehn oder 15 Jahre genutzt werden kann. Für diese Häuser und Wohnungen ließen sich gut günstigere Baumaterialien wie Holz verwenden, die überdies auch ökologische Vorteile haben.

Für diejenigen, die sich momentan ihre Wunschimmobilie nicht leisten können, gibt es nur zwei Optionen: Warten, bis die Zinsen fallen und Immobilien somit wieder

erschwinglicher werden, oder überdenken, ob man wirklich so viel Platz und die gewünschte Ausstattung braucht.

Weil sich immer weniger Menschen Eigentum leisten können, werden - zusätzlich zur stockenden Bautätigkeit - immer weniger Mietwohnungen frei. Wie lässt sich dieses Problem lösen?

Das ist in der Tat gar nicht so einfach. Gerade viele Ältere leben in vergleichsweise großen Wohnungen, die sie eigentlich nicht mehr brauchen. Doch ein Umzug kommt für sie nicht infrage, weil sich der Wechsel in eine kleinere Wohnung aufgrund der gestiegenen Mieten für sie nicht rechnet. Man müsste also Anreize setzen wie Umzugshilfen oder Prämien, um diese Personengruppe zu motivieren, umzuziehen. Modellversuche von Wohnungsgesellschaften sind allerdings nicht besonders ermutigend.

Auch die vielen Zuwanderer, die nach Deutschland kommen, brauchen Wohnraum ...

Allerdings. Wir kommen nicht darum herum, den Wohnungsbau in Deutschland anzukurbeln. Sonst könnte es passieren, dass nicht genügend Fachkräfte aus dem Ausland hierherkommen, schlicht aus dem Grund, weil sie hier keine Wohnung finden. In Stockholm ist genau das passiert: Dort gab es lange einen Boom qualifizierter Zuwanderer, doch dann wurde der Wohnungsmangel so groß, dass sich die auswanderungswilligen ausländischen Fachkräfte nicht mehr für die schwedische Hauptstadt entschieden haben.

Mitarbeiterwohnen ist wieder populär

Eine Möglichkeit, gegenzusteuern, ist das sogenannte Mitarbeiterwohnen: Hierbei erwerben Unternehmen Wohnungen und vermieten diese an ihre Mitarbeiter oder die Unternehmen kooperieren mit Wohnungsgesellschaften. Dieses eigentlich „alte“ Modell erlebt derzeit eine Renaissance.

Im Jahr 2006 gab es in Deutschland noch mehr als zwei Millionen Sozialmietwohnungen, mittlerweile ist es nur noch rund die Hälfte. Sollte der Staat wieder mehr Geld in den sozialen Wohnungsbau stecken?

Deutschland gibt immer noch eine ganze Menge Geld für den sozialen Wohnungsbau aus. Ein Problem im sozialen Wohnungsbau ist die hohe Fehlbelegungsquote: Nur 45 Prozent der Mieter von Sozialwohnungen sind tatsächlich armutsgefährdet. Wir

bräuchten also dringend mehr Fluktuation in diesem Segment, was sich etwa über befristete Mietverträge lösen ließe.

So lässt sich preisgünstiger Wohnraum schaffen

Darüber hinaus ist es aber wichtig, weiterhin preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Das können die Kommunen selbst steuern, indem sie den Bauträgern Vorgaben machen, dass nicht nur gehobener Wohnraum, sondern auch günstigere Wohnungen entstehen. Mit solchen Konzeptvergaben hat etwa Hamburg gute Erfolge erzielt.

Eine Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen kommt zu dem Schluss, dass Bauherren, die ohne staatliche Förderung bauen und vermieten wollen, mittlerweile durchschnittlich 17,50 Euro pro Quadratmeter verlangen müssten, um noch Geld zu verdienen. Müssen wir uns an solche Mietpreise gewöhnen?

Ja, aktuell schon. Das Wohnen ist sehr teuer geworden. Das liegt auch an dem sehr hohen Baustandard, den wir in Deutschland haben. Ich nenne Ihnen ein Beispiel, wo ein vernünftiges Kosten-Nutzen-Verhältnis nicht mehr gegeben ist. Die Brandschutzvorschriften in Deutschland besagen, dass ein Einfamilienhaus nach einem Brand noch stehen muss. In den Niederlanden ist das anders, da darf das ausgebrannte Gebäude zusammenbrechen. Und das ist meines Erachtens auch in Ordnung, denn ein Haus, das gebrannt hat, wird ohnehin abgerissen und neu gebaut werden müssen. Die Kosten, die diese spezifische Brandschutzregel nach sich zieht, könnte man also gut einsparen.

Ein anderes Beispiel ist folgendes: In Österreich oder den skandinavischen Ländern entstehen viele neue Wohnungen durch Aufstockungen - auch dies scheitert bei uns zumeist am Brandschutz.

Wohngebäude in Deutschland werden im Schnitt 80 bis 100 Jahre alt. Ist das noch zeitgemäß?

Angesichts der demografischen Entwicklung in Deutschland: nein. Es wäre sinnvoll, jetzt angesichts des akuten Wohnungsmangels auch über den Bau einfachen Wohnraums nachzudenken, der nur zehn oder 15 Jahre genutzt werden kann. Dies wäre zum Beispiel mit Blick auf das studentische Wohnen sinnvoll. Für diese Häuser und Wohnungen ließen sich gut günstigere Baumaterialien wie Holz verwenden, die überdies auch ökologische Vorteile haben.

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

Kernaussagen in Kürze:

- Weil Wohnraum in Deutschland knapp ist, braucht man als Wohnungssuchender derzeit vor allem Geduld, sagt IW-Immobilienökonom Michael Voigtländer.
- „Ich empfehle, sich im Bekanntenkreis umzuhören und sich auf Wartelisten bei Genossenschaften setzen zu lassen. Studenten sollten sich auf jeden Fall in die Wartelisten der Studierendenwerke eintragen lassen, die ja Wohnheime bauen und betreiben.“
- Mietpreise von 17,50 Euro pro Quadratmeter werden künftig normal sein, sagt Voigtländer. „Das liegt auch an dem sehr hohen Baustandard, den wir in Deutschland haben, beispielsweise beim Brandschutz.“