Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung **PN 55/28.06.2022**

Editorial „Das 400.000 Wohnungs-Thema - über eine Zahl die das Problem nicht zwangsweise löst“ von Prof. Stephan Kippes aus der Ausgabe 2/22 der Fachzeitschrift „IMMO PROFESSIONAL“ des IVD Süd

Das 400.000 Wohnungs-Thema - über eine Zahl die das Problem nicht zwangsweise löst

In Deutschland besteht in einer ganzen Reihe von Regionen ein erheblicher Mangel an Wohnungen, speziell fehlt es an bezahlbarem Wohnraum. Das ist leider nichts Neues. Viele Jahre wurde viel zu wenig getan, um das Problem, das sich immer mehr aufbaut, in den Griff zu bekommen.

Vielmehr wurde immer wieder mit ungeeigneten Maßnahmen experimentiert, die entweder nicht viel brachten oder letztendlich sogar Investoren davon abschreckten, Wohnraum zu bauen und damit absolut kontraproduktiv waren. Ein besonders eindrückliches Beispiel für ungeeignete Maßnahmen war dabei nicht zuletzt der Mietendeckel in Berlin, der schließlich seitens der Gerichte gekippt wurde - aber erst nachdem er massive Verunsicherungen auf dem Wohnungsmarkt ausgelöst und die Wohnungsproduktion erheblich beeinträchtigt hatte.

Insofern ist es grundsätzlich einmal zu begrüßen, wenn jetzt seitens der neuen Bauministerin Klara Geywitz das Ziel ausgerufen wurde, 400.000 neue Wohnungen zu schaffen - und zwar 400.000 Wohnungen jährlich und das bis 2025, wo doch niedrigere Ziele in der Vergangenheit zumeist krachend gescheitert sind. 400.000 neuen Wohnungen zu bauen ist ein sehr beachtliches und grundsätzlich ehrenwertes Ziel, allerdings ist es regional viel zu unspezifisch und übrigens kommt es auch darauf an, in welchem Preisband diese Wohnungen letztendlich entstehen.

400.000 Wohnungen können helfen, den Wohnungsmangel substantiell zu lindern oder im Ernstfall das Ziel deutlich zu verfehlen, denn es kommt letztendlich entscheidend darauf an, wo diese neuen Wohnungen entstehen. Werden sie in den großstädtischen Ballungsräumen mit überkochenden Immobilienmärkten gebaut, wären sie sehr hilfreich. Werden sie dagegen eher in ländlichen Bereichen jenseits der Verdichtungsräume errichtet, bringen sie letztendlich nicht sonderlich viel oder führen in extremen Fällen in diesen vielfach von Abwanderung und sogar Wohnungsleerständen geprägten Bereichen sogar zur mehr Problemen als sie letztendlich lösen.

Oder um es etwas anders auszudrücken: 400.000 Wohnungen sind schön, es kommt aber nicht darauf an, eine gigantische Menge Löschwasser durch die Schläuche zu jagen, sondern das Löschwasser muss am Brandherd ankommen und das bitte zwecks Vermeidung von Kollateral-Schäden möglichst wohl dosiert.

Und hier deuten die aktuellen Zahlen in eine unschöne Richtung: in München etwa sanken beispielsweise die Wohnungsgenehmigungen (genehmigte Wohnungen in neuerrichteten Wohngebäuden) im Jahresvergleich 2020 zu 2021 von 10.204 auf 7.756, was einem sehr beachtlichen Rückgang von -24,0 % entspricht; in Berlin sanken die Wohnungsgenehmigungen im gleichen Zeitraum um -5,7 % von 17.849 auf 16.825. Sicher, das letzte Jahr war durch Corona, Lockdowns und knirschende Lieferketten geprägt. Sicher ist aber auch: Viel Löschwasser kam nicht am Brandherd an.

Allerdings sind die Vorzeichen für 2022 und 2023 sogar noch bedenklicher: Corona ist nicht überstanden und lauert noch immer, auch wenn es medial durch den russischen Eroberungskrieg in der Ukraine weitestgehend verdrängt wurde; letzterer stellt das nächste große Problem für die Wohnungsproduktion dar. Die Lieferketten knirschen inzwischen noch mehr und ein mögliches Öl- und Gasembargo oder ein Lieferstopp würden uns in eine Rezession schicken. Weiter dürften die steigenden Hypothekenzinsen und die Inflation die Volatilität der Märkte weiter erhöhen und dann gibt es schließlich noch die dramatischen Preisanstiege bei den Baumaterialien.

Insofern kommt es neben einer beachtlichen Zahl neuer Wohnungen entscheidend darauf an, wieviel Prozent davon in den Hotspots entstehen und ob sie bezahlbar sind. Diese Faktoren dürfen bei aller Fixierung auf die Gesamtzahl 400.000 nicht untergehen.

Pressekontakt
Prof. Dr. Stephan Kippes
IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13
E-Mail: presse@ivd-sued.net
Website: www.ivd-sued.net