

Statement

**Dr. Markus Eltges, Leiter des Bundesinstituts für Bau-,
Stadt- und Raumforschung (BBSR)**

- Es gilt das gesprochene Wort -

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir als Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
freuen uns, gemeinsam mit dem Arbeitskreis den
Immobilienmarktbericht veröffentlichen zu dürfen.

Das BBSR ist Partner der Oberen Gutachterausschüsse und
unterstützt sie bei der bundesweiten Marktbeobachtung.

Der Bericht ist in Kooperation mit uns entstanden. Drei Autoren
des BBSR waren daran beteiligt. Als Forschungsinstitut des
Bundes analysieren wir Entwicklungen auf den
Immobilienmärkten und liefern damit Politik und Marktakteuren
eine wichtige Informationsbasis.

Frau Diers hat über Umsätze und Preise bei Wohnimmobilien berichtet. Während die Zahl der Transaktionen am Wohnimmobilienmarkt stagniert oder sogar leicht zurückgeht, fließt immer mehr Geld in den Immobilienkauf.

Die wachsende Nachfrage nach Wohnungen treibt die Preise. Deutschlands Bevölkerung wächst und damit auch die Nachfrage nach Immobilien. Deutschland hat mittlerweile 83,1 Millionen Einwohner. Eine Zahl, die vor einigen Jahren kaum jemand für möglich gehalten hätte. Zwischen 2011 und 2018 nahm die Bevölkerungszahl um fast 2,7 Mio. Menschen zu. Dieses Wachstum konzentriert sich mit fast 2,4 Mio.

Einwohnern vor allem auf die wachsenden Großstädte mit ihrem Umland. Es gibt zudem eine Reihe von Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern, die außerhalb von großstädtisch geprägten Regionen liegen, ebenfalls wachsen und junge Menschen anziehen – beispielsweise Flensburg, Landshut oder Greifswald.

Von der zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum kommt insbesondere in peripher gelegenen, ländlichen Gegenden fern ab der Metropolen noch nicht viel an. Sie wissen, die Politik zur Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse will das ändern.

Viele peripher gelegene ländliche Räume kämpfen nach wie vor mit rückläufiger Nachfrage, einem Überangebot an Wohnungen, zunehmenden Leerstand und sinkenden Immobilienpreisen. In Sachsen-Anhalt, Thüringen und Sachsen beispielsweise steht unseren Berechnungen zufolge mehr als jede zehnte Wohnung leer. Eigenheimbauplätze kosten in Sachsen-Anhalt und Thüringen durchschnittlich 40 Euro pro Quadratmeter. Für ein gebrauchtes Ein- und Zweifamilienhaus zahlen Käufer im Landkreis Mansfeld-Südharz durchschnittlich 490 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, im Kyffhäuserkreis im Schnitt 410 Euro je Quadratmeter. Das eigene Haus dient hier nur noch bedingt als Altersvorsorge.

Meine Damen und Herren

in den boomenden Großstadtreionen entstanden in den vergangenen Jahren mehr und mehr neue Wohnungen. Besonders dynamisch entwickelte sich der Neubau von Geschosswohnungen. Das ist erfreulich. Aber wir müssen auch konstatieren, dass die Ausweitung der Bautätigkeit in diesem Jahr an ihre Grenzen gestoßen ist. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist die Zahl der Baugenehmigungen zurückgegangen. So wie es jetzt aussieht, bedarf das Ziel von 1,5 Millionen neuen Wohnungen zum Ende dieser Legislaturperiode erheblicher Kraftanstrengungen auf allen Ebenen. Die Gründe dafür liegen auf dem Tisch: die hohe Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft, fehlendes Personal in den Bauämtern, knappe und schwer bebaubare Grundstücke in den Städten. Eigentümerinteressen, komplexe bauliche und planerische Rahmenbedingungen, aber auch teilweise fehlende Akzeptanz in der Bürgerschaft, wenn in der unmittelbaren Nachbarschaft gebaut werden soll – all das bremst die Mobilisierung von Bauland oder verhindert sie sogar.

Wir brauchen Bauland, Baurecht, Baukapazitäten und gleichzeitig Baukultur - architektonisch ansprechende Bauten statt architektonisches Einerlei. Wir benötigen eine fürs Bauen offene Nachbarschaft. Not in my backyard – das darf nicht die Lösung sein. Und schließlich braucht es gute Planung für Verkehr, Einkauf, Kitas und Schulen. Denn in den größeren Städten ist die Infrastruktur jetzt schon an der Belastungsgrenze.

Die Empfehlungen der Baulandkommission bieten viele Ansätze, wie sich die Baulandpotenziale in den Städten heben lassen. Diese Empfehlungen sind eine sehr gute Grundlage für die Novelle des Baugesetzbuches.

Innentwicklung vor Außenentwicklung – dieser Grundsatz gilt weiterhin. Dennoch braucht es auch an den Stadträndern neue Wohnungen. Auch hier hat die Baulandkommission Empfehlungen gegeben, um das Verfahren zu beschleunigen und die Genehmigung begünstigter Vorhaben im Außenbereich zu erleichtern.

Bezahlbares Wohnen schaffen wir nicht alleine durch den Blick auf die Metropolen. Bezahlbares Wohnen ist eine Aufgabe aller föderalen Ebenen – Bund, Ländern, Kommunen. Sie betrifft zum einen das Umland der Großstädte: Wenn wir es schaffen, die Wohnstandorte in den Großstadtregionen durch eine bessere Infrastruktur und intelligente Mobilitätsangebote insgesamt zu stärken, entlastet das die Wohnungsmärkte. Zum anderen müssen die Regionen abseits der Ballungsräume gestärkt werden, durch Verbesserung in vielen Bereichen, sei es schnelleres Internet, der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel und neue Mobilitätsangebote, attraktive Wohnbedingungen in den Ortskernen und die Neuansiedlung von Arbeitsplätzen. Der Bund geht hier schon mit gutem Beispiel voran. Eine Politik für gleichwertige Lebensverhältnisse muss diese Räume unterstützen. Die Städtebauförderung trägt schon jetzt dazu bei. Der Bund stellt dafür im nächsten Jahr 790 Millionen Euro bereit. Etwa die Hälfte davon geht in ländliche Regionen.

Ein Förderschwerpunkt wird auch bei der neu zugeschnittenen Städtebauförderung die Aufwertung von Ortskernen und des Bestandes sein. Außerhalb der Großstädte werden auch besonders viele Anträge auf das Baukindergeld gestellt, mit der die Bundesregierung die Wohneigentumsbildung von Familien fördert. Im Haushalt 2020 stehen für das Baukindergeld 860 Millionen Euro für zu erwartende Ausgaben bereit.

Meine Damen und Herren,

droht in absehbarer Zeit eine Preisblase? Bevor ich ende, noch wenige Anmerkungen dazu: Die Nachfrage nach Immobilien wird auch in den nächsten Jahren wachsen. Dafür sind die ökonomischen Rahmendaten immer noch sehr positiv, sei es die Bevölkerungsgewinne insbesondere durch Zuzug aus dem Ausland oder die wachsende Zahl der Beschäftigten. Die nach wie vor niedrigen Zinsen erhöhen die Zahlungsbereitschaft der Nachfrager. Das „billige“ Geld hat in der Vergangenheit zu höheren Preisen geführt. Ich sehe jedoch noch keine

Blasengefahr. Dafür sind die Fundamentaldaten noch sehr dynamisch: Zum Beispiel ist eine Überproduktion von Wohnungen, wie wir das beispielsweise in Spanien bei der letzten Immobilienmarktkrise gesehen haben, hier nicht abzusehen. Auch die Immobilienfinanzierung gibt noch keinen Grund zur Besorgnis. Die Kreditausweitung ist nach wie vor sehr verhalten und hat noch nicht zu einer massiven Verschuldung der deutschen Haushalte geführt. Der Trend zu langfristigen Zinsbindungen bei aktuellen Kreditverträgen verringert das Risiko, dass Zinsschwankungen die Tilgungsfähigkeit der Haushalte überfordern. Schließlich beobachten wir keinen Trend eines schnellen Wiederkaufs von Wohnungen oder Wohnungsbeständen, der die Preisentwicklung weiter beschleunigen würde.

Bei den Mieten können wir in einigen teuren Städten eine gewisse Entspannung feststellen. In fünf der sieben größten deutschen Städte München, Stuttgart, Hamburg, Berlin, Köln verlangsamte sich der Anstieg der Angebotsmieten unseren Analysen zufolge – besonders deutlich in München und Hamburg. Das ist ein positives Zeichen, wenngleich es noch zu früh ist, von einer Trendwende zu sprechen. Im ersten Halbjahr 2019 lagen die Mieten inserierter Wohnungen in 48 von 401 Stadt- und Landkreisen durchschnittlich über zehn Euro pro Quadratmeter. In 99 Stadt- und Landkreisen – also einem Viertel – betrugen sie dagegen weniger als 6,00 Euro pro Quadratmeter. Das zeigt die große Spannweite, bei der wir uns auch bei den Mieten bewegen.

Meine Damen und Herren, das ist die Situation auf dem Immobilienmarkt in Deutschland aus Sicht unserer Marktbeobachtung.