

## Immobilien-Konjunktur 2016

# Der Wohnungsmarkt aus Maklersicht

Hinter den rechtlichen Änderungen des Jahres 2015 stand aus Sicht des Autors stets ein ehrenwerter Gedanke. Es sollte die Situation auf den Wohnungsmärkten entspannen und Mieter vor Preiswachstum und einer scheinbaren Verdrängung geschützt werden. Keine der Maßnahmen wird jedoch zu einer langfristigen Entspannung des Marktes führen – eher im Gegenteil. Der Autor spricht sich für eine stärkere staatliche Förderung von Neubauten aus. Vor dem Hintergrund des komplexer werdenden Immobilienmarktes und der stärkeren Nachfrage nach professionellen und seriösen Beratern, plädiert er für eine stärkere Professionalisierung der Branche. **Red.**

Ob Milieuschutz, Mietpreisbremse oder das sogenannte Umwandlungsverbot – die Wohnungsmärkte in Deutschland, insbesondere in den Ballungszentren, waren im Jahr 2015 großen rechtlichen Veränderungen unterworfen. Dabei stand hinter den Maßnahmen, die vonseiten der Politik auf den Weg gebracht wurden, stets ein ehrenwerter Gedanke: Nämlich die Situation auf den angespannten Wohnungsmärkten zu entschärfen und vor allem die Mieter vor Preiswachstum und einer scheinbaren Verdrängung zu schützen.

Das Problem und deren Ursachen sind lange bekannt: Aufgrund der anhaltenden Urbanisierung steigt die Nachfrage nach Wohnraum in Großstädten und übersteigt schon lange das vorhandene Angebot. Verschärft wird die Situation durch die aktuelle Flüchtlingsproblematik. Laut neuesten Prognosen werden allein bis zu 80 000 neue Wohnungen benötigt, um alle Flüchtlinge sinnvoll unterzubringen und eine gesellschaftliche Integration zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund treten nun die Versäumnisse der Politik, für ausreichend Wohneinheiten in Deutschland zu sorgen, stärker denn je zum Vorschein. Denn die einzige sinnvolle

Maßnahme, die tatsächlich zu einer Entspannung der Wohnungsmärkte führt, ist der forcierte Neubau.

### Regulierungsversuche der Politik nicht zielführend

Bei dem Versuch, bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten, wurden im vergangenen Jahr zahlreiche Maßnahmen vonseiten der Politik ergriffen. Keine wird jedoch zu einer langfristigen Entspannung des Marktes führen – eher im Gegenteil. So sorgen beispielsweise die in einigen Milieuschutzgebieten geltenden Umwandlungsverbote dafür, dass Mietern die Bildung von Wohneigentum und damit der Schutz vor Mietenzuwächsen erheblich erschwert wird. Auch die Mietpreisbremse schafft keine einzige neue Wohnung. Durch die Deckelung der Vergleichsmieten ist es für institutionelle und private Anleger nicht mehr attraktiv, Investitionen in den Bestand vorzunehmen und somit das Wohnungsangebot in Städten mit starkem Zuzug zu verbessern. Vielerorts werden sanierte Wohnungen damit immer öfter zur Mangelware.

Insgesamt sorgen die geltenden Bestimmungen und gesetzlichen Eingriffe in den deutschen Immobilienmarkt für Zurückhaltung und Unsicherheit aufseiten der Investoren. Zusätzlich führen unter anderem strenge, energetische Vorschriften zu einer Verteuerung des Neubaus. Bauherren und Investoren müssen daher noch größere Investitionskosten auf sich nehmen, um zu bauen, was letztendlich nur durch ein höheres Miet- und Kaufpreisniveau ausgeglichen werden kann. Von einer Belebung des Neubaus und einem Bremsen der Preisspirale kann daher keine Rede sein.

Schon seit Jahren fordert der IVD die verstärkte staatliche Förderung von Neu-

bauten – vor allem durch die Vereinfachung von Verfahren und verbesserte Investitionsanreize. Dass die Dringlichkeit von neuem Wohnraumbau – gerade vor dem Hintergrund der momentanen Flüchtlingsproblematik – nun auch in der Politik angekommen ist, zeigt die Wohnungsbau-Offensive von Bundesbauministerin Barbara Hendricks. In dem Programm enthalten sind unter anderem die verbilligte Abgabe von Grundstücken, Förderanreize sowie Vereinfachungen des Bauplanungsrechts.

Angesichts aktueller Prognosen, die von mindestens 350 000 neu benötigten Wohnungen in den nächsten Jahren ausgehen, ist das aber nicht mehr als ein Tropfen auf den heißen Stein. Viel dringlicher wären finanzielle Anreize, wie die von Bundesfinanzminister Wolfgang Schäuble angeregte steuerliche Förderung für den Bau von Mietwohnungen. Solche Maßnahmen locken neben institutionellen Investoren auch verstärkt private Anleger auf den Plan, deren Kapital in den Wohnungsbau gelenkt werden muss, um die Ziele zu erreichen.

### Professionelle Akteure unbedingt notwendig

Je komplexer die Immobilienwirtschaft wird, umso größer wird die Nachfrage nach professionellen und vor allem seriösen Beratern. Denn gerade bei privaten Anlegern und Investoren aus dem Ausland sorgen die neuen Gesetzgebungen für Unsicherheit. Daher plädiert der IVD mit Nachdruck für eine stärkere Professionalisierung der Branche. Dazu gehört selbstverständlich auch die Qualifizierung des Maklerberufs, im Sinne einer Ausbildung im immobilienwirtschaftlichen Bereich.

Makler sollten demnach mindestens über einen Ausbildungsabschluss zum/zur Immobilienkaufmann/-frau sowie drei Jahre einschlägiger beruflicher Praxis verfügen. Auch ein zusätzlicher Zertifikatslehrgang ist denkbar für diejenigen, die eine solche Ausbildung nicht nachweisen können. Die Qualifikationen sollten bei der Gewerbeanmeldung nachgewiesen werden müssen. Denn letztendlich führt nur eine fundierte fachliche Qualifikation zu mehr Seriosität.

#### Der Autor

#### Jürgen Michael Schick



Präsident, Immobilienverband Deutschland IVD, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V., Berlin