

# „Wenn etwas knapp ist, wird es teuer“

**Gesetze, wie die Mietpreisbremse, sorgen nicht für neue Wohnungen. Denn Angebot wird nur geschaffen, wenn es auch vernünftig bezahlt wird.**

Zuzug, gestiegene Einkommen und niedrige Zinsen sieht Prof. Dr. Marco Wölfle als wesentliche Ursachen für die aktuellen Immobilienpreise. Der Leiter des Center for Real Estate Studies der Steinbeis-Hochschule Berlin setzt auf eine gute Aus- und Weiterbildung, damit Immobilienprofis Käufer wie Verkäufer in der aktuellen Marktlage optimal beraten können.

*Ähnlich wie in vergleichbaren mittelgroßen Universitätsstädten sind die Immobilienpreise in Regensburg und seinem Umland auch 2018 deutlich gestiegen. Eine ganz offensichtliche Ursache liegt im Bevölkerungswachstum, auch das ähnlich wie in anderen vergleichbaren Regionen. Stadt und Landkreis haben in den letzten zehn Jahren um rund 30.000 Personen zugelegt. Doch reicht diese gestiegene Nachfrage durch Zuzug alleine aus, um die Preisentwicklungen zu erklären?*

**Prof. Dr. Marco Wölfle:** Für Nachfrage und Angebot auf Immobilienmärkten gibt eine ganze Reihe an Ursachen, die sich aber am Ende insgesamt auf eine einstellige Zahl zusammenziehen lassen. Typisch für Immobilienmärkte ist, dass sie von der Nachfrageseite bestimmt werden und das Angebot zeitlich quasi hinterherläuft. Und Sie haben natürlich recht: Aktuell ist der Zuzug vom Land in die Städte oder Vorstädte einer der drei wesentlichen Treiber auf dem Markt.

Dazu kommt aber noch, dass die Kaufkraft und Einkommenssituation es uns überhaupt erst einmal erlauben müssen, in eine Stadt zu ziehen.

Das liegt an der guten wirtschaftlichen Entwicklung der letzten Jahre, die vielen Menschen effektiv mehr Einkommen gebracht hat. Den dritten Faktor bilden die günstigen Zinsen für Immobilienfinanzierungen, die sich nach den Aussagen der Europäischen Zentralbank (EZB) und den Prognosen der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) wohl noch eine Weile halten werden.

*Mehr Neubau von Wohnungen, also die Befriedigung der hohen Nachfrage, wird von vielen Fachleuten als die wichtigste Maßnahme betrachtet, Einfluss auf das Preisniveau und damit die Erschwinglichkeit von Wohnraum zu nehmen. Bewirken politische Einflussnahmen, wie die Mietpreisbremse, da nicht genau das Gegenteil? Und was lässt sich tun, wenn schlicht das Bauland knapp wird, wie in Regensburg aktuell zu beobachten?*

**Wölfle:** Auf diese Fragen gibt es leider etwas plakative Aussagen: Wenn etwas knapp ist, wird es teuer. Wenn man daran etwas ändern möchte, muss man gegen die Knappheit anarbeiten. Mit anderen Worten: Nur bauen hilft, die Wohnungsnot und steigenden Preise zu bekämpfen. Jedes Gesetz, das irgendwie versucht, die Mieten zu bändigen, wird vielleicht die Entwicklung der Mieten etwas schwächen, aber keine weitere Wohnung zur Verfügung stellen.

## Nur zwei Alternativen: hoch oder breit

Das ist keine blanke Theorie, sondern auch eine Erkenntnis der Geschichte. In der DDR gab es für viele Waren günstige Preise. Kaufen konnte man sie allerdings nicht, weil sie nicht angeboten wurden. Angebot wird nur geschaffen, wenn es auch vernünftig bezahlt wird. Wir wünschen uns doch auch, dass Landwirte für Milch ordentlich entlohnt

werden und würden verstehen, dass sie bei einem geringen Milchpreis weniger anbieten. Dasselbe gilt für den Bau von Wohnimmobilien. Und was den Platz angeht, gibt es leider nur zwei Alternativen: hoch oder breit. Entweder höhere Häuser bauen oder mehr Flächen verwenden. Andere Wege gibt es in der Realität nicht.

*Beim Kauf und Verkauf einer Immobilie hoffen beide Parteien auf einen fairen Preis. Wie entsteht ein fairer Preis? Oder anders: Worauf kommt es bei der Bewertung eines Hauses oder einer Wohnung an?*

**Wölfle:** Fair ist wie Gerechtigkeit ein Begriff, unter dem jeder etwas anderes versteht. Die Immobiliensachverständigen, die wir ausbilden, müssen sich hierbei an das Bau-Gesetzbuch und den dort genannten Verkehrswert halten. Kurz gesagt, geht es um einen marktüblichen Preis, ohne Sondereffekte. Es muss sich dabei aber nicht um einen tatsächlichen Verkaufspreis handeln. Denn im Familienkreis könnte es sein, dass trotz eines marktüblichen Preises von 300.000 Euro auch einmal für deutlich weniger verkauft wird. Umgekehrt könnte es sein, dass jemand unbedingt auf eine ganz bestimmte Wohnung fixiert ist und dafür einen übertrieben hohen Preis bezahlt. Beide Preise wären dann eben weit weg von 300.000 Euro, und somit nicht marktüblich.

Genau das ist die Arbeit eines Sachverständigen: Er muss solche Sondereffekte, die aus der Persönlichkeit des Käufers entstehen, außen vor lassen.

Er darf sich nur an der Immobilie festhalten und muss ferner auch ein wenig langfristiger als nur im Jetzt denken. Bei einer Preisblase sollte er nicht übereuphorisch aktuelle Preise zugrunde legen, sondern danach bewerten, was vielleicht nachhaltig erzielt wird. Das hilft dann auch bei der Beantragung eines Bankkredits. Auch hier schreibt die Beleihungswertermittlungsverordnung sogar noch engere Kriterien, sprich Abschläge vom Marktpreis als Sicherheitspuffer, vor.

## Deutsche mögen keine Unsicherheit

*Die Quadratmeterpreise für neue und gebrauchte Wohnungen sowie für Häuser sind im Regensburger Markt in den letzten Jahren regelmäßig zwischen fünf und zehn, in der Spitze auch bis zu 15 Prozent, pro Jahr gestiegen. Bei Grundstücksverkäufen liegt der Marktpreis um bis zu 30 Prozent über den Bodenrichtwerten. Auf welche Kenntnisse und Erfahrungen kommt es an, um in diesem Marktumfeld den richtigen Preis zu finden?*

**Wölfle:** Die Problematik mit den Bodenrichtwerten hat mit dem Zeitaspekt zu tun. Wenn sich Preise auf Märkten schnell entwickeln, dann entsteht eine Lücke. Daten werden erhoben. Dann werden sie ausgewertet und verteilt. Die Bodenrichtwerte veralten durch schnell steigende Preise quasi schneller.

Um gegenüber potenziellen Käufern mit dieser Entwicklung umgehen zu können, benötigt es vor allem eine gute Erstausbildung und eine kontinuierliche Weiterbildung im Bereich Immobilien. In einem guten Studium lernt man üblicherweise die Mechanismen kennen, die hinter der Preisentwicklung stehen. Daraus kann man Schlussfolgerungen nicht nur auf Bundesebene, sondern auch für den Markt in Regensburg treffen und ein wenig abschätzen, wie nachhaltig die Entwicklung der Preise ist. So kann man qualifiziert Kunden beraten.

Durch regelmäßige Weiterbildung bei anerkannten Bildungsträgern wird man manchmal auch wachgerüttelt und kommt aus dem Tagesgeschäft heraus, um das Gesamtbild von Märkten zu ver-

stehen und eine Preisentwicklung, vor allem aber deren Wendepunkte analysieren zu können. Beispielsweise ist es sehr einfach, die Zinsentwicklung nachzuvollziehen, wenn man weiß, wie die Geldpolitik der EZB funktioniert. Fachexperten sagen seit längerer Zeit das, was die EZB vor Kurzem angekündigt hat: Dass die Zinsen die nächsten 18 Monate nicht steigen sollen.

*Was spricht dafür – oder auch dagegen – in aktuell teuer wirkenden Märkten eine Immobilie zu kaufen?*

**Wölfle:** Die Frage kann man eigentlich nur beantworten, wenn man das typische Investitionsverhalten in Deutschland betrachtet. Wir sind in der Regel Fans von Investitionen, bei denen wir wenig Unsicherheit empfinden und die eine feste regelmäßige Zahlung versprechen. Das sieht bei Immobilien gut aus, vor allem in Zeiten niedriger Sparzinsen. Den meisten Leuten ist die Alternative Aktien zu unsicher, obgleich DAX-Unternehmen in den letzten drei bis fünf Jahren deutlich stärkere Renditen erwirtschaftet haben als Immobilien.

Als Eigennutzer ist die finanzielle Überlegung ganz einfach: Angenommen, ich kaufe die Wohnung, die ich bisher gemietet hatte. Dann entspricht der Zinsanteil der Finanzierung durchschnittlich zwei Drittel meiner bisherigen Miete. Das andere Drittel tilge ich und spare damit quasi, ohne wirklich Geld aufzubringen. Ich darf nicht ganz vergessen, dass für einen Eigentümer die Nebenkosten durch Instandhaltung etwas höher sind als für den Mieter und dass ich bereit sein muss, mich an einen Ort zu binden. Denn ich möchte ja wahrscheinlich nicht in zwei Jahren wieder verkaufen.

Problematisch ist meistens, dass Immobilien auch eine emotionale Rendite haben. Wenn ich nach den langen Suchzeiten und Anläufen auf dem Markt etwas gefunden habe, was mir gut gefällt, bin ich manchmal auch bereit, für etwas mehr als den Marktdurchschnitt zu kaufen.

Ein Kapitalanleger würde wahrscheinlich nicht so denken. Bei ihm kommen zur obigen Überlegung noch Mieteinnahmen und eine Abschreibungsmöglichkeit für den Gebäudewertanteil dazu. Er muss aber auch ein wenig Aufwand einkalkulieren, was die jährliche Abrechnung der Nebenkosten und die Vermietung betrifft.



## Prof. Dr. Marco Wölfle

ist Professor für Finanz- und Immobilienwirtschaft an der Steinbeis-Hochschule Berlin und dort Prodekan der Fakultät Leadership and Management. Als akademischer Leiter der Institute Center for Real Estate Studies und VWA Business School engagiert er sich in der Ausbildung von Bachelor- und Master-Studierenden in der Immobilienwirtschaft.

In seinem Forschungsschwerpunkt befasst sich Wölfle im Detail mit Staatlicher Regulierung und Markteingriffen in Immobilienmärkte sowie der Wirkung der Digitalisierung. In der Lehre vertritt er das betriebliche Rechnungswesen, die Statistik und die Volkswirtschaftslehre.