

Die Politik verstärkt die ungleiche Verteilung von Flüchtlingen

Die Unterbringung von Flüchtlingen auf den deutschen Wohnungsmärkten dürfte die mancherorts ohnehin angespannte Lage weiter verschärfen. Mehr Wohnungen und eine fairere Verteilung könnten eine Lösung bringen. Wir sprachen mit Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbands IVD – des mit 6.000 Unternehmen größten Wirtschaftsverbands der Immobilienwirtschaft – über die Ursachen des aktuellen Wohnraummangels, den unzureichenden Wohnungsneubau und die Frage, warum manche Städte den Flüchtlingszuzug stärker zu spüren bekommen werden als andere.



Herr Schick, vor welche Herausforderungen stellt die laufende Flüchtlingskrise die deutschen Wohnungsmärkte?

Auch ohne Flüchtlinge wachsen die Bevölkerungszahlen in und um die Metropolen sowie die wirtschaftsstarke B-Städte kräftig. Mit den Flüchtlingen von heute treten nun noch mehr Mieter von morgen auf die Wohnungsmärkte, als ursprünglich gedacht. Das Paradoxe daran: Gemäß dem Königsteiner Schlüssel, der festlegt, wie viele Asylsuchende jedes Bundesland aufnehmen muss, sollen die Flüchtlinge vor allem in Kommunen mit wachsender Einwohnerzahl und hohen Steuereinnahmen ein neues Zuhause finden. Das betrifft vor allem die urbanen Groß- und Mittelzentren mit positiver wirtschaftlicher Entwicklung. Allerdings werden genau in diesen Städten seit Jahren zu wenige Wohnungen gebaut. Die Folge ist ein steigender Druck auf das Wohnungsangebot.

Sie sprechen den Wohnungsneubau an. Hierzu wären erhebliche Investitionen nötig. Dabei sind in der politischen Öffentlichkeit auch noch andere vermeintliche Lösungen im Gespräch.

Eines vorweg: Die Flüchtlinge müssen eine Zukunft jenseits von Containern und Zeltstädten haben. Es muss verhindert werden, dass an den Rändern der Metropolen Großsiedlungen entstehen, die zu Ghettos mit ungeheurem sozialem Brennstoff werden. Niemand kann sich solche Verhältnisse wünschen wie in den Randbezirken von Paris, wo genau dieser Fehler gemacht wurde. Deshalb müssen die Flüchtlinge in den klassischen Wohnungsmarkt integriert werden.

Wie gut stehen derzeit die Chancen, dass diese Integration gelingt?

Auf die Schnelle kann man den Wohnraumbedarf dauerhaft bleibender Schutzsuchender nicht decken; auch nicht durch die gemeinsamen Anstrengungen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften – ihren Einsatz in allen Ehren. Private Investoren würden sehr gerne ihre Aktivitäten im Neubau verstärken. Die Flüchtlinge sind ihnen durchaus willkommen, weil der Staat zunächst die Miete bezahlt. Insgesamt bietet die aktuelle Situation Anlegern in Immobilien also durchaus Chancen. Laut einer im März erschienenen Umfrage der Unternehmensberatung Ernst & Young (EY) bewerten mehr als ein Drittel der Kapitalgeber für Immobilienfinanzierungen den Flüchtlingszuzug als „positiv“ oder „eher positiv“, nur 22 Prozent erwarten negative Auswirkungen.

Wieso wird dann nicht mehr gebaut, um dauerhaft bleibende Flüchtlinge aufzunehmen?

Die gesetzlichen Auflagen für den Neubau sind einfach zu hoch und die Genehmigungsverfahren zu langwierig. Das macht das Bauen sehr teuer. Durch die neue Energiesparverordnung 2016 beispielsweise erhöhen sich die Baukosten um weitere 7 bis 10 Prozent. Immerhin: Bundesbau- und Umweltministerin Barbara Hendricks verspricht eine Wohngelderhöhung, billiges Bauland und steuerliche Vorteile für die Bauherren neuer Mietwohnungen. Das gelingt jedoch nicht von heute auf morgen. Perspektivisch wird der steigende Wohnraumbedarf daher zu einem höheren Druck auf die Mieten führen.

Laut einer Studie des Real Estate Management Instituts der EBS Universität sind die Auswirkungen des Flüchtlingszuzugs auf die Wohnungsmärkte regional sehr unterschiedlich. Neben den Metropolen werden demnach auch die Märkte in einigen B-Städten wie Bonn oder Aachen stärker unter Druck geraten. Wieso verteilt man die Flüchtlinge nicht effizienter?

Die derzeitigen Bemühungen der Politik bewirken das genaue Gegenteil: Sie verstärken die ungleiche Verteilung sogar noch. Das liegt daran, dass im Königsteiner Schlüssel nicht die bestehenden Leerstände in den einzelnen Kommunen berücksichtigt werden. Laut Verteilungsschlüssel müssten beispielsweise allein Bayern und Baden-Württemberg rund 37 Prozent der Asylsuchenden aufnehmen, obwohl dort fast kein Wohnraum zur Verfügung steht. Der Leerstand in Bayern beträgt 1,6 Prozent, in Baden-Württemberg 1,9 Prozent. Die Stadt Hamburg muss nach dem Königsteiner Schlüssel 2,5 Prozent der Asylsuchenden aufnehmen, fast genau so viel wie das Bundesland Sachsen-Anhalt. Dabei ist der Wohnungsleerstand in Sachsen-Anhalt mit 7 Prozent zehn Mal höher als in Hamburg, wo mit 0,7 Prozent praktisch kein Leerstand besteht, sondern eine massive Wohnungsknappheit. Das trägt wesentlich dazu bei, dass einige Städte und Gemeinden die Auswirkungen des Flüchtlingszuzugs stärker zu spüren bekommen als andere.

Vielen Dank für das Gespräch, Herr Schick!