

# Letztes Interview vor dem Ruhestand: Zinsanstieg würde viel verändern



„Wird eine Immobilie nur als Anlageobjekt gesehen, wird es problematisch. Es gibt Investoren aus dem Ausland, die sich Wohnungen in Großstädten kaufen und diese nur an zwei Wochenenden im Jahr nutzen ...“

**Herr Staatssekretär Adler, während Ihrer gesamten Amtszeit war Deutschland bei ausländischen Investoren immer ein interessanter Markt. In welchem Maße gilt das noch?** Das Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung, kurz BBSR, beobachtet eher die großen Bestände auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt. In den letzten 15 Jahren gab es da durchaus deutliche Schwankungsbewegungen und unterschiedliche Investorentypen. Zum Teil sind es Pensionsfonds, beispielsweise aus Norwegen. Investitionen von Pensionsfonds sind da eher ein beruhigendes Signal, weil sie zumeist nicht hochrenditeorientiert, sondern auf langfristige Engagements aus sind und eher auf die verlässliche, garantierte Rendite schauen. Bei den kurzfristigen Engagements heißt es aufmerksam zu sein, weil diese erfahrungsgemäß auf Renditemaximierung zielen. Dann in der bekannten Form, meist zum Nachteil der Mieterinnen und Mieter.

**Inwiefern ist die Renditemaximierung der primäre Preistreiber in den Hotspots der Metropolen? Im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse wird die Nutzung von Wohnraum durch Vermietung an Touristen, beispielsweise über Agenturen wie Airbnb, diskutiert.** Das ist durchaus ein Thema, wobei das Mietrecht im Wesentlichen im Zuständigkeitsbereich des Justizministeriums liegt. Natürlich schauen wir uns diese Entwicklung trotzdem sehr aufmerksam an. Mitunter auch mit einer gewissen Sorge. Leerstände oder nicht zum dauerhaften Wohnen benutzte Wohnungen sind ein riesiges Problem, besonders dort, wo der größte Wohnraummangel herrscht. Gerade die interessanten Wohnlagen haben naturgemäß die höchste Nachfrage von Airbnb-Kunden. Das ist in Berlin so, das ist in München so, das ist in Hamburg so und in anderen angespannten Wohnungsmärkten ebenfalls.

**Wer ist in der Pflicht, sich dieser Probleme im Wohnungsmarkt anzunehmen?** Auf Bundesebene beobachten wir Leerstände und die Zweckentfremdung von Wohnraum sehr genau. Allerdings haben die betroffenen Städte und Kommunen die notwendigen Instrumente, um Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum zu bekämpfen.

**Zurück zu Investitionen in den deutschen Immobilienmarkt aus dem Ausland. Aus welchen Gründen investiert ausländisches Kapital in deutsche Märkte?** Es sind nicht nur große Unternehmen und große Fondsfirmer oder Fondsunternehmen, es sind auch viele Kleininvestoren, die in den deutschen Markt investieren. Grund sind die sehr guten Rahmenbedingungen. Das sollte uns erstmal freuen. Wenn aber eine Immobilie nur als Anlageobjekt gesehen wird und nicht zur Vermietung gedacht ist, dann wird es problematisch. Wir sehen das überwiegend in Großstädten. Da gibt es Investoren aus dem Ausland, die sich ein, zwei oder drei Wohnungen in unterschiedlichen Städten kaufen, natürlich in den angesagtesten Wohngegenden, und diese nur an zwei Wochenenden im Jahr nutzen.

**Die Fed hat die Zinsen angehoben. Der US-Markt ermöglicht auch kleineren Anlegern im Fonds-Bereich mittlere Renditen, die deutlich über denen vergleichbarer Fonds in Deutschland liegen. Wandert Kapital von in- und ausländischen Anlegern bald in die attraktiveren Renditen in den USA ab?** Die Transfers, die in den letzten Monaten oder Jahren stattgefunden haben, sind sehr begrenzt. Wären es große Volumina, wäre ich in der Tat wegen möglicher Auswirkungen, die ein schlagartiger Abzug des Geldes zur Folge hätte, beunruhigt. Aber das sehe ich momentan nicht. Es

„In dem Moment, in dem das Zinsniveau ansteigt, könnte sich das Kapital andere Orte suchen als den Immobilienmarkt.“ Ein Gespräch mit **Gunther Adler**.

gibt weiterhin eine große Nachfrage nach Immobilien in Deutschland.

**Wie sind die Prognosen aus Ihrem Haus für die nächsten zehn Jahre für den Immobilienmarkt, auch mit Blick auf die Zinsentwicklung?** Im Moment haben wir zum Teil angespannte Wohnungsmärkte. Im Koalitionsvertrag ist festgeschrieben, dass wir in dieser Legislaturperiode 1,5 Millionen neue Wohnungen bauen wollen. Das ist ein sehr ambitioniertes Ziel. In der letzten Legislaturperiode haben wir eine Million Wohnungen, bei sehr guten Rahmenbedingungen, geschaffen. Gute Rahmenbedingungen hieß damals, dass der Staat erhebliche Mittel in die soziale Wohnbauförderung zusteuerte. Die Kommunen und Länder haben wiederum ihren Anteil beigetragen. Dank der Niedrigzinsphase war so viel wichtiges Kapital auf dem Markt. In dem Moment, in dem das Zinsniveau ansteigt, habe ich die Sorge, dass das Kapital andere Wege findet und nicht mehr in den Immobilienmarkt angelegt wird.

**Die Wohnungsbedarfe werden aber auch von wachsender bzw. wandernder Bevölkerung beeinflusst?** Es gibt mehrere Ursachen. Eine davon ist das Bevölkerungswachstum, angefangen durch eine sich verstärkende Land-Stadt-Bewegung innerhalb Deutschlands. Deshalb gehen wir von 1,5 Millionen Bedarfen insbesondere in Großstädten aus. Des Weiteren spielt die innereuropäische Zuwanderungsbewegung eine Rolle, insbesondere aus Spanien, Italien, Portugal und Griechenland. Und dann 2015/2016 die außereuropäische Zuwanderung aus den Kriegs- und Krisengebieten. Das sind insgesamt über zwei Millionen Menschen, die nach Deutschland gekommen sind.

**Welche Rolle spielt die steigende Wohnflächengröße für den Immobilienmarkt?**

Das ist ein wichtiges Thema. Wenn man sich einmal die Entwicklung anschaut: Nach Kriegsende hatten wir 14 Quadratmeter Wohnfläche pro Kopf in Deutschland, 1970 schon 30 Quadratmeter und heute rund 46 Quadratmeter. Eine Verdreifachung, die natürlich nicht einhergegangen ist mit der Verdreifachung der Wohnungsbestände. Diesbezüglich müssen intelligente Lösungen gefunden werden. Zum Beispiel über Wohnungsbörsen, wo man Älteren, Verwitweten, Alleinstehenden zu guten Konditionen den Umzug in kleinere Wohnungen anbietet. Diese wiederum machen dann große Wohnungen frei, in die beispielsweise junge Familien einziehen können. Eine echte Win-win-Situation.

**Findet die außereuropäische Zuwanderung gezielt in Großstädte statt? Wenn ja, wie kann die Politik diese Bewegungen steuern, und wie kann die Immobilienwirtschaft sie nutzen?** Der Wunsch ist schon sehr ausgeprägt, in die Großstädte zu gehen, oftmals weil die gleiche Community dort schon wohnt. Wir hatten 2016 die Diskussion über die ohnehin angespannte Wohnungsmarktsituation in den Großstädten und daraus möglicherweise resultierende Konflikte. Aus diesem Grund wurde die Wohnsitzauflage eingeführt. Ich selbst habe das anfangs kritisch gesehen. Mitte der 90er Jahre kamen etwa eine Million Russlanddeutsche zu uns nach Deutschland. Damals war jeder frei, seinen Wohnort zu wechseln, wenn er eine Arbeit nachweisen konnte, musste aber bis dahin in einer bestimmten kleinen Kommune bleiben. Über 80 Prozent der Russlanddeutschen, die damals zu uns gekommen sind, sind in diesen Kommunen geblieben und haben dort eine Arbeit und eine neue Heimat gefunden. Das stimmte mich dann doch optimistisch. «

Julien Reitzenstein

## ZUR PERSON

**Gunther Adler** war seit April 2014 Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Bau und Reaktorsicherheit und später im Ministerium des Innern für Bau und Heimat. Im Zuge der Inthronisierung des ehemaligen Verfassungsschutzpräsidenten Maaßen als parlamentarischen Staatssekretär ist Adler inzwischen in den einstweiligen Ruhestand versetzt worden.

ANZEIGE

**IRE|BS Immobilienakademie**  
International Real Estate Business School  
Universität Regensburg



Studienstart im Oktober  
Jetzt noch anmelden!

**INTENSIVSTUDIUM  
REAL ESTATE ASSET  
MANAGEMENT**

– Berufsbegleitend –

Eltville ab 17. Oktober 2018

Düsseldorf ab 30. Januar 2019

Hamburg ab 10. April 2019

[www.irebs-immobilienakademie.de/ream](http://www.irebs-immobilienakademie.de/ream)