

# SYSTEMRELEVANT 27

**Sebastian Dullien und Marco Herack sprechen über den Wohnungsmarkt, die Spätfolgen von Corona für den Wohnungsbau und was nun zu tun ist.**

**Marco Herack:**

Heute ist Montag, der 5. Oktober 2020. Willkommen zur 27. Ausgabe von Systemrelevant. Im Intro bereits angekündigt: Sebastian Dullien. Ich grüße dich.

**Sebastian Dullien:**

Hallo Marco.

**Marco Herack:**

Wie immer vorweg der Hinweis; wenn ihr uns erreichen möchtet, um Ideen, Fragen oder Unmut kundzutun, dann könnt ihr uns beispielsweise auf Twitter erreichen @boeckler\_de oder auch per E-Mail an systemrelevant@boeckler.de. Also Hinweise, Korrekturen und Anregungen bitte einfach einsenden. Und Sebastian findet ihr dann auf Twitter als @SDullien, also Sebastian Dullien. Mein Name ist Marco Herack und wir wollen heute über den Wohnungsmarkt sprechen. Ich glaube, fast jeder wohnt in einem Haus oder einer Wohnung. Nicht jeder von denen, die da wohnen, besitzt Wohneigentum. Und wer es nicht besitzt, der muss es mieten. Ja, also Mieten ist leichter, wenn man außerhalb der großen Städte wohnen sollte. Und wenn es mancherorts nicht leichter sein sollte zu mieten außerhalb der großen Städte, dann ist es zumindest im Regelfall billiger. Also, billiger als da, wo das Stadtzentrum der Metropolen zu finden ist. Und an der Stelle fangen, glaube ich, alle Probleme an, über die wir heute dann auch sprechen werden. Die Menschen wollen möglichst nah an ihrem Arbeitsort wohnen, sie brauchen eine Infrastruktur für die Kinderbetreuung, der Stadtteil sollte vielleicht auch ein paar Bäume haben, besser noch ein Park. 30 Minuten mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln zum Arbeitsplatz wären auch ganz nett. Ja, erhaltene Spielplätze, die man vielleicht nicht selber finanzieren muss wie in Berlin und ein paar nette Cafés außen rum. Also, da gibt es dann so ein paar Ansprüche, die man so hat. Und, ja, je höher die Ansprüche sind, desto mehr Geld muss man dafür ausgeben, wie das im Kapitalismus ja gerne mal so ist. Das heißt, es besteht in solchen Gegenden, die das dann auch tatsächlich anbieten, recht hohe Nachfrage nach dem Wohnraum. Und, na ja, da gibt es dann im Regelfall nicht ausreichend Wohnraum und damit sind wir dann schon bei den hohen Mietpreisen. Sebastian, bist du mit der Zustandsbeschreibung einverstanden oder möchtest du mich an der Stelle gleich ergänzen, dass auch der soziale Wohnungsbau bei der Preisfindung eine Rolle spielt?

**Sebastian Dullien:**

Natürlich spielt der soziale Wohnungsbau bei der Preisfindung eine Rolle. Ich würde es allerdings gerne nicht auf den sozialen Wohnungsbau beziehen, sondern wir sprechen tendenziell lieber über den öffentlichen Wohnungsbau. Denn sozialer Wohnungsbau, das ist ein bisschen das; man baut da Wohnungen, die sind für Leute mit niedrigen Einkommen da und da ziehen die dann ein und andere ziehen da nicht ein. Und wenn man das so macht, dann kriegt man genau die Ergebnisse, die man aus den 70er Jahren kennt oder die ich aus meiner Kindheit kenne, wo dann oftmals ghettoartige Siedlungen irgendwo entstanden, weil man dann meinetwegen an den Rand irgendeiner Einfamilienhausiedlung noch mal drei Hochhäuser hingehetzt hat und da waren dann die Sozialwohnungen drin. Und da

wusste man, wer da gewohnt hat, das waren schon die, jetzt überspitzt, das waren schon irgendwelche sozialen Problemfälle. Darum reden wir auch ganz viel, wenn wir über Wohnungsbau reden, über den öffentlichen Wohnungsbau, der eine größere Rolle spielen sollte. Und öffentlicher Wohnungsbau bedeutet dann halt, dass man Wohnungen anbietet, die weit in die Gesellschaft, in die obere Mittelschicht hinein auch attraktiv sind und wo solche Leute auch einziehen können.

**Marco Herack:**

Also wo man quasi die Schichten dann auch zusammenbringt.

**Sebastian Dullien:**

Genau. Wo man halt gemischt baut, nicht Sozialwohnungen isoliert, in vernünftiger Lage und wo man eben, dadurch dass man mit dem öffentlichen Wohnungsbau das Angebot erhöht, auch den Preis beeinflusst.

**Marco Herack:**

Wenn wir jetzt auf den sozialen Wohnungsbau und auf den Immobilienmarkt gucken, bist du denn dann, ja, zufrieden momentan? Oder siehst du da Probleme?

**Sebastian Dullien:**

Der Immobilienmarkt ist ja ziemlich groß. Da gibt es ja verschiedene Dinge. Da gibt es Gewerbeimmobilien, da gibt es Wohnimmobilien, da gibt es Einfamilienhäuser, da gibt es Wohnungen. Lass uns vielleicht über den Wohnungsmarkt hier speziell reden und über den Wohnungsmarkt in den Ballungsgebieten. Und da haben wir ein Problem, das hast du schon beschrieben, und dieses Problem haben wir nicht erst seit Corona, sondern schon davor. Und da wäre es interessant, mal darüber zu reden, wie sich das mit Corona verändert hat. Und das Problem, was wir da haben, ist, dass sehr viele Leute da gerne wohnen möchten, aber das Angebot mit dieser Nachfrage nicht Schritt gehalten hat. Und wir haben einfach in den vergangenen Jahren, wahrscheinlich so seit der Jahrtausendwende, einen Zuzug in die Ballungsgebiete bekommen. Und da ist dann die Nachfrage für Wohnraum gestiegen und gleichzeitig das Angebot ist zwar auch gestiegen, aber nicht genauso stark.

**Marco Herack:**

Du wohnst ja in Berlin. Ich glaube, das ist kein Geheimnis.

**Sebastian Dullien:**

Genau.

**Marco Herack:**

Ist ja ein ganz heiß umkämpfter Wohnungsmarkt – von allen Seiten, könnte man sagen. Die einen wollen die hochwertigen Wohnungen bauen und die anderen wollen am liebsten die Wohnungsbesitzer enteignen. Also, da findet man so die ganze Spannweite an Möglichkeiten in Berlin. Also du würdest sagen, es gibt diese Probleme. Und jetzt hast du gerade eben gesagt, es wird nicht ausreichend nachgebaut. Aber also der Bestand an Wohnungen, die der Stadt gehören oder den Städten, die sind ja tendenziell eher zurückgegangen, oder?

**Sebastian Dullien:**

Ja, ja. Ganz viel von dem, was in Berlin heute der Deutschen Wohnen gehört, das war mal öffentlich. Und das ist dann halt verkauft worden. Und das haben wir in anderen Städten auch so, dass eben der öffentliche Wohnungsbestand in einer gewissen Zeit abverkauft worden ist, wo gesagt worden ist, die Städte schrumpfen, mit dem Zeugs hier können wir eh nichts mehr anfangen. Dann ist es für einen Appel und ein Ei verkauft worden. Und die Städte sind dann eben nicht geschrumpft, sondern sie sind gewachsen. Und die Menschen sind nicht aus den Städten rausgezogen zunehmen, sondern sie sind über eine längere Zeit in die Städte wieder reingezogen. Das hat wahrscheinlich eine ganze Reihe von sozioökonomischen Gründen, aber Tatsache ist, dass das falsch vorhergesagt worden ist und dann ist auch, glaube ich, erst sehr spät darauf reagiert worden, dass die Vorhersagen so nicht eintreffen. Also ich erinnere mich noch an eine Podiumsdiskussion, die ich in den frühen 2000ern moderiert habe mit, soweit ich mich erinnere, das war Thilo Sarrazin, damals Finanzsenator von Berlin, und der saß auf dem Podium. Und der hat damals gesagt, Aufgabe der Politik ist heute, Schrumpfung zu moderieren. Und damals hatten sie eben die Vorhersage, dass Berlin schrumpfen würde und weiter schrumpfen würde. Und das ist halt nicht passiert. Berlin ist um mehrere hunderttausend Einwohner jetzt gewachsen. Das ist in vielen anderen Städten auch so und damit hat man dann natürlich dann ein Problem.

**Marco Herack:**

Das sind ja mehrere Faktoren, die da wirken. Wir haben ja ... einmal haben wir Zuzug aus dem Ausland an Fachkräften, die einfach in Deutschland arbeiten wollen. Dann haben wir Migration grundsätzlich, also in Form von Flüchtlingen oder auch Wirtschaftsflüchtlingen, wie mancher sagen würde. Da gibt es ja verschiedene Untergruppierungen auch wieder. Und dann haben wir dieses Phänomen, wo Menschen aus den ländlichen Gebieten in die Stadt reinziehen, weil natürlich teilweise ja schon eine gewisse Schrumpfung stattfand, zumindest zeitweise, und dadurch der Anreiz dann auch höher war, wieder in die Stadt zu ziehen und generell auch die Infrastruktur in den ländlichen Gebieten ein bisschen vernachlässigt worden ist, um das mal salopp zu formulieren. Das heißt also, selbst wenn wir ein Schrumpfungsszenario bekommen hätten, wäre es vielleicht sogar passiert, dass trotzdem mehr Nachfrage beim Wohnungsbau gewesen wäre. Also das zeigt so ein bisschen diese Komplexität auch, die da dahintersteht.

**Sebastian Dullien:**

Na ja, ich glaube, wenn Berlin tatsächlich heute 600.000 weniger Menschen da leben hätte, dann hätten wir nicht so ein Problem mit den Wohnungen. Und ich erinnere mich noch gut an die Zeit in den 2000er Jahren, wo ich in einem Haus in Kreuzberg gewohnt habe und meine Miete war unverschämt billig, das darf man keinem mehr erzählen, wie, ich weiß nicht, ich glaube, 400 Euro warm für 80 Quadratmeter oder so was. Und die Wohnung unter mir, die stand jahrelang leer, weil irgendwie der Vermieter ... hat sich nicht gelohnt, die zu renovieren. Also das hat schon mit der Bevölkerungszahl was zu tun. Aber ich würde gern eine Sache noch mal ansprechen, die du gerade erwähnt hast: Warum ziehen die Leute in die Stadt rein. Also ich glaube, es ist gar nicht so sehr, dass da die Infrastruktur so toll ist, weil wenn du mal bei uns in Berlin vorbeikommst, dann zeige ich dir ein paar

Sachen, die nicht so toll da sind an Infrastruktur und trotzdem ziehen die Leute nach Berlin. Das hat aber auch was, ich glaube, mit der Veränderung gesellschaftlicher Trends zu tun. Also unter anderem, dass wir heute viel stärker junge Paare haben, wo beide einen, ja, sagen wir, qualifizierten Job haben möchten. Und jetzt stell dir vor, du ziehst irgendwie nach, weiß nicht, Bielefeld oder Gütersloh, ja, und einer hat da einen guten Job bekommen oder eine in dem Paar und dann ist halt für den anderen es vielleicht schwierig, weil der Arbeitsmarkt so klein ist. Da findet man vielleicht so was nicht. Und wenn du in so eine Stadt wie Berlin ziehst oder nach Köln oder nach München, da ist die Wahrscheinlichkeit relativ groß, dass zwei Akademiker mit einer guten Ausbildung auch einen adäquaten Job finden. Und darum glaube ich, ich glaube, das ist einer der Gründe, warum die Großstädte zurzeit so viel an Attraktivität gewonnen haben. Oder was heißt an Attraktivität – an Anziehungskraft. Ob es immer noch so attraktiv ist, lasse ich jetzt mal dahingestellt.

**Marco Herack:**

Ist ja etwas, wo man dann sagt, ja, der Markt regelt das.

**Sebastian Dullien:**

Das Problem ist halt, dass das Marktergebnis nicht so schön ist, weil auf die Art und Weise steigen dann die Mieten. Und die Leute, die eben nicht zu dieser Gruppe, die ich gerade geschrieben habe, gehören, die werden dann rausgepreist. Also wenn da natürlich jetzt die Professorin und der Arzt zusammen dann auf Wohnungssuche gehen in Berlin, die haben eine Kaufkraft, da kann irgendwie der Kfz-Mechaniker oder die Anwaltsgehilfin oder die Krankenschwester, der Pfleger, für die ist das sehr, sehr schwierig, dann da noch mithalten zu können. Und die können sich dann nichts mehr leisten. Die müssen dann möglicherweise rausziehen. Und das hat eine sehr unschöne Dynamik, weil ich dann auch segregiere, zum Beispiel Einkommen. Das heißt, die ärmeren Leute ziehen woandershin. Das hat dann negative Effekte für die Bildungschancen der Kinder. Und gleichzeitig, wenn ich das alles dem privaten Markt überlasse, dann fanden die an, irgendwelche Luxuswohnungen zu bauen, die relativ viel Platz wegnehmen, aber für wenig Familien Wohnfläche schaffen. Dann habe ich gesellschaftlich ein Ergebnis, was ich eigentlich nicht möchte.

**Marco Herack:**

Und ist es nicht auch so, es werden vermehrt Luxuswohnungen oder zumindest sehr hochwertige Wohnungen gebaut für Leute mit einem entsprechend guten Einkommen?

**Sebastian Dullien:**

Genau, das ist das Problem. Wenn ich da nicht eingreife, sondern es einfach den Markt machen lasse, dann werden eben genau solche da gebaut. Und das bedeutet, dass weniger Menschen dort wohnen können. Dann habe ich mehr Verkehrsaufkommen, weil mehr Leute rein und raus pendeln müssen. Ich habe möglicherweise ein niedrigeres Produktivitätswachstum, weil diese Zeit dann in den verstopften Verkehrsmitteln verbracht wird. Und darum bin ich der Meinung, dass der Markt das nicht allzu gut regelt am Ende.

**Marco Herack:**

Das wollte ich dich auch gerade fragen. Es ist tatsächlich ja dann so, wenn man rauszieht und dann aber trotzdem weiterhin in der Stadt arbeitet, also in der Stadtmitte arbeitet, dann hat man ja tatsächlich das Problem, dass sich dann die Anfahrtszeit zum Arbeitsplatz ja vielleicht einfach mal auch verdoppelt und verdreifacht, also von einer halben Stunde halt auf eine Stunde oder eineinhalb sogar, je nachdem wo man hinzieht.

**Sebastian Dullien:**

Das eine Problem ist, dass das natürlich massiv auf die Lebensqualität der Betroffenen geht. Also wir wissen ja auch, dass Pendeln systematisch unglücklich macht. Also das wird gerne unterschätzt von den Leuten, die rausziehen, aber es ist so, dass Leute, die einen langen Arbeitsweg haben, eben weniger zufrieden mit ihrem Leben sind. Und es gibt noch ein zweites Problem, insbesondere für Geringverdiener. Für die Geringverdiener lohnt es sich dann oft gar nicht mehr, also wenn dann auch noch das Pendeln teuer ist, lohnt es sich oft gar nicht mehr, überhaupt arbeiten zu gehen. Und dann habe ich tendenziell mehr Menschen, die nicht mehr in den Arbeitsmarkt integrierbar sind.

**Marco Herack:**

Okay, also weil man dann zum Beispiel für 100 Euro oder so sich so eine Monatskarte holen muss und die dann natürlich ein ziemlich starker Schlag ins Kontor ist.

**Sebastian Dullien:**

Der Unterschied, gerade für Geringqualifizierte, der Unterschied zwischen der Grundsicherung und dann, wenn ich dann irgendwie rein pendeln muss, wenn ich dann die Kosten noch abziehe, der ist dann oft nicht mehr so groß und dann lohnt sich es zum Teil nicht mehr. Und dann ist es halt auch schwierig ... wir wissen das aus anderen Ländern, also London zum Beispiel, da ist es halt wirklich schwierig, dann auch die Stellen in der Innenstadt für Polizisten, Krankenschwestern und so weiter zu besetzen, weil die Menschen, die diese Berufe machen, dann eben nicht bereit sind, diesen Pendelweg auf sich zu nehmen für die nicht so gute Bezahlung.

**Marco Herack:**

Ist aber ein ganz interessanter Punkt an der Stelle, weil wir haben ja jetzt auch gerade den Arbeitsstreik bei Pflegeern und so weiter. Wie kommt es denn, dass, obwohl dann in London diese Stellen nur schwer besetzt werden, da nicht die Löhne steigen? Was sind denn da für Mechanismen am Wirken?

**Sebastian Dullien:**

Da ist ja das Problem, dass das kein richtig marktlich organisierter Sektor ist, wo einfach dann, wenn da zu wenig Leute sind, die Löhne steigen würden. Sondern wir haben ja das Problem bei Pflege und beim öffentlichen Dienst, das sind ja im Grunde – gut, wir haben natürlich Tarifverhandlungen – aber es sind ja schon sehr stark von staatlichen Entscheidungen festgesetzte Löhne und Gehälter da. Und wenn da jetzt das Empfinden ist, dass die Staatskasse leer ist, dann werden eher die Stellen frei gelassen und dann wird eben da nicht mehr bezahlt. Wobei man natürlich sagen müsste, wenn, wie auch heute, man in bestimmten Bereichen nicht

genug Personal findet, und wir haben das ja zum Beispiel bei Lehrerinnen und Lehrern in einigen Bundesländern, dann müsste man ja eigentlich an der Stelle mehr bezahlen. Und das passiert dann eben nicht.

**Marco Herack:**

Aber das ist natürlich ein Faktor, der dann auch auf dem Wohnungsmarkt sich ja widerspiegelt. Also die Leute verhalten sich ja dann entsprechend diesen ganzen Faktoren und dem, womit sie dann am Ende quasi rechnen können. Das heißt, wir sollten schon dafür sorgen, dass in den Städten aus verschiedensten Gründen Menschen jeglicher Couleur und Einkommenschichten da eine Möglichkeit haben zu wohnen. Und wie kommen wir dahin? Also wir haben ja jetzt diese Situation, dass es eher so ist, dass die, die Geld haben, ja, kommen so in der Mitte zusammen und alle anderen werden so nach außen gedrängt. Wie können wir das auflösen? Also wie können wir das ändern? Vielleicht Enteignung?

**Sebastian Dullien:**

Ich glaube, die Enteignung, die da auch diskutiert worden ist in Berlin, der Deutschen Wohnen ist nicht unbedingt wahnsinnig zielführend, weil was ich da mache, ist, ich würde jetzt bestehende Wohnungen enteignen. Das kann ich auch nach dem Grundgesetz nicht einfach so machen, sondern da muss ich auch noch entschädigen. Das bindet wahnsinnig viel Kräfte, dieses Enteignungsverfahren. Dann kostet es viel Geld, weil ich noch die Aktionäre der Deutschen Wohnen dann entschädigen müsste. Und am Ende habe ich keine einzige Wohnung mehr [weniger]. Und da das Problem ja nicht nur ist, dass die Wohnungen zu teuer sind, sondern die Wohnungen sind, zumindest wie ich das als Ökonom sehen würde, die sind zu teuer, weil es zu wenig davon gibt. Da hilft es nicht besonders oder nicht wahnsinnig viel, wenn ich jetzt ein paar Wohnungen von Privateigentum in staatliches Eigentum überführe. Sondern was man da tatsächlich machen muss, man muss dafür sorgen, dass mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht. Und da ist eben eins der Elemente, was ich befürwortet habe und auch mit Kollegen wie Tom Krebs von der Uni Mannheim, worüber wir geforscht haben, dass man eben einfach viel, viel mehr öffentlichen Wohnungsbau da braucht.

**Marco Herack:**

Also die Stadt, der Staat soll hergehen und selber Wohnungen bauen, also zusätzlich zu dem, was jetzt da ist.

**Sebastian Dullien:**

Genau. Das ist die Idee.

**Marco Herack:**

Da brauchst du erst mal die Grundstücke für.

**Sebastian Dullien:**

Genau. Da braucht man Grundstücke für und dann muss man da drauf bauen. Und nun ist es so, dass zum Teil die Kommunen Grundstücke haben, zum Teil gibt es auch Vorkaufsrechte der Kommunen. Und da ist aber auch manchmal das Problem, dass nicht die finanziellen Mittel da sind, um diese Grundstücke dann vorzukaufen. Zum Teil hat auch der Bund noch ein paar Grundstücke. Das sind nicht mehr ganz



so viele, aber der hat auch noch manchmal in guten Lagen Grundstücke, die er auch nicht selber braucht, die man auch benutzen könnte dafür. Und all das gäbe eine Möglichkeit, dort öffentlich drauf zu bauen, wenn man das machen würde – machen wollte. Das will man zum Teil schon, aber es gibt einige Städte, wo die Fähigkeit gar nicht mehr da ist, das richtig selber zu machen. Also manche Städte haben öffentliche Wohnungsbaununternehmen, die können das dann auch noch. Bei anderen Städten hat an die einfach früher verkauft oder zugemacht, da ist einfach diese Fähigkeit verloren gegangen. Dann hat man das Problem, dass wir in manchen Städten – auch die Gemeinden – die Planungskapazitäten nicht mehr dafür haben. Und zum Teil haben auch diese Wohnungsbaugesellschaften nicht genug Mittel, um da wirklich zu bauen. Und das alles müsste man angehen, um dann einen stärkeren öffentlichen Wohnungsbau hinzubekommen.

**Marco Herack:**

Wie lösen wir es denn, dass die Städte keine Kapazitäten mehr haben? Da würde ich jetzt einfach sagen, dann sollen sie halt Leute einstellen, die da planen können und so eine Wohnungsbaugesellschaft gründen – und schafft dann ja auch Arbeitsplätze, ist doch alles gut – und dann fängt man halt an, da zu planen.

**Sebastian Dullien:**

Ja, das ist eigentlich eine gute Idee. Jetzt fängt es an, die Kommunen haben oft Finanzprobleme. Und dass die Stellen abgebaut haben in den Planungsämtern, hat damit zu tun, dass sie eben über Jahre nicht die finanziellen Mittel hatten und auch es eigentlich nicht für notwendig erachtet haben, zu bauen. Da müsste man jetzt gucken, wie man da drankommt. Ein anderes Problem ist natürlich auch, dass wir gar nicht so viel Bauingenieure zurzeit haben und Planungspersonal, was man einfach einstellen könnte, und dass durch den Bau-Boom der vergangenen Jahre, die bei privaten Entwicklern deutlich mehr Geld bekommen würden als beim öffentlichen Dienst und deshalb auch nicht immer bereit sind, dann für die Kommunen zu arbeiten. Und da kann man jetzt überlegen, wie man da drangeht. Schon im März haben Tom Krebs und ich einen IMK-Report dazu gemacht. Den gibt es auch auf unserer Webseite. Da haben wir für dieses Problem vorgeschlagen, dass man eine öffentliche, eine Bundesberatungsgesellschaft sozusagen gründen könnte oder diese Aufgabe einer bestehenden Gesellschaft überführen, übergeben könnte, die dann quasi auf dem Markt Planungspersonal anstellt, für Marktlöhne einkauft und dann an die Kommunen verleiht für bestimmte Projekte. Also wenn die Kommunen jetzt den Bauingenieur oder die Bauingenieurin nicht kriegen, dann wird es von dieser Bundesgesellschaft würde die eingestellt und dann dort in den Kommunen eingesetzt für eine gewisse Zeit, sozusagen als, ja, öffentliche Personalagentur. Das ist natürlich nur eine Krücke, also weil man eigentlich ... eigentlich möchte man, dass diese Teile der Verwaltung wieder vernünftig bezahlt werden, das ist aber eher ein Prozess, der länger geht. Und wenn man jetzt wirklich schnell bauen möchte, dann muss man eben auch auf diese andere Geschichte zurückgreifen.

**Marco Herack:**

Ja, da hätte ich jetzt natürlich jetzt ... wollte ich gerade noch auch nachfragen, aber du hast es mir schon fast vorweggenommen. Man muss diese Krücken oder diese Ersatzkonstrukte nehmen, um das Regelwerk zu umgehen, weil man kommt

irgendwie gerade nicht schneller an das Regelwerk ran, sodass man dann halt einfach mal auf Marktlöhne rauf geht in der öffentlichen Verwaltung. Weil das wird sich ja auch in fünf Jahren nicht ändern.

**Sebastian Dullien:**

Fünf Jahre ist jetzt schon wieder ein Zeitraum, wo man Dinge schon ändern und verschieben kann. Also wir haben das ja in den frühen 2000ern, in den späten 1990er Jahren gesehen, da hat der öffentliche Dienst eben ganz massiv Lohnzurückhaltung geübt und damit sind die Löhne auch abgekoppelt worden vom Rest der Wirtschaft. Und das Ergebnis ist eben, dass man jetzt Probleme hat in vielen Sektoren des öffentlichen Dienstes, dass Personal zu finden. Da muss man sowieso dran. Nur ist auch verständlich, dass man jetzt nicht auf einmal von heute auf morgen diese ganzen Löhne und Gehälter um 15 Prozent oder so erhöhen kann. Sondern das muss man dann nach und nach machen, weil es sonst auch eine zu große Belastung für die Haushalte ist. Aber man kann eigentlich beim Wohnungsbau jetzt nicht so lange warten, wie das vielleicht braucht, bis man da die Löhne wieder angepasst hat.

**Marco Herack:**

Okay. Also das heißt, die Beratungsgesellschaft stellt dann die Leute an zu Marktlöhnen, holt die rein. Die wiederum werden dann in die Kommunen geschickt – ich simplifiziere das jetzt mal so ein bisschen – und beraten dann dort oder führen dort aus oder bauen dort auf so eine Wohnungsbaugesellschaft.

**Sebastian Dullien:**

Also die Wohnungsbaugesellschaft ist noch mal eine andere Geschichte. Hier ging es jetzt erst mal um die Planungsprozesse. Weil wenn du anfangen möchtest, irgendwo was zu bauen, dann muss ja ein Bebauungsplan gemacht werden, dann muss das alles geprüft werden. Dann wird die Baugenehmigung beantragt. Dann muss die geprüft und abgenickt werden. Und für all diese Dinge braucht man Verwaltungspersonal. Und da war eben die Idee, dieses Personal dann dafür zur Verfügung zu stellen. Und ich meine, es wird noch komplizierter, wenn du anfängst, ganze Quartiere zu entwickeln, das ganze Stadtviertel, weil dann ist die Planung ja viel, viel komplexer, weil dann auch die Infrastruktur dazu geplant werden muss; die Schulen, die Kitas, die Straßen, die Verkehrsverbindungen und so weiter.

**Marco Herack:**

Okay. Also das ist aber nur Teil der Lösung, weil das ist ja ganz am Anfang. Es muss ja dann irgendwann auch gebaut werden.

**Sebastian Dullien:**

Genau. Das ist Teil der Lösung. Die anderen Teile wären eben zu gucken, dass man ... also wir haben gesagt, wir brauchen im Grunde drei Säulen. Wir brauchen diese Schaffung von Planungskapazitäten, wir brauchen Grundstücke. Da ist unsere Idee, mit verschiedenen Instrumenten dafür zu sorgen, dass die Gemeinden und die Städte nicht weiter Grundstücke einfach verkaufen, sondern dass man im Grunde diese Grundstücke in öffentlichem Eigentum behält, um auch an den Wertsteigerungen teilzuhaben und die entweder verpachtet auf einen langen Horizont oder eben selber drauf baut, aber nicht mehr die einfach verkauft, um den



Haushalt zu sanieren. Und das dritte Element wäre eben, eine Stärkung der Wohnungsbaugesellschaften, der kommunalen vor allem, möglicherweise auch Landeswohnungsbaugesellschaften, die dann eben gezielt entweder auf öffentlichen Grundstücken bauen können oder die sich auch Grundstücke noch kaufen können, um da drauf zu bauen.

**Marco Herack:**

Okay. Also Grundstücke zusätzlich kaufen, nicht nur über das Vorkaufsrecht, sondern vielleicht auch dann zu Marktpreisen ist Teil der Lösung.

**Sebastian Dullien:**

Ich denke schon, ja.

**Marco Herack:**

Okay. Das heißt doch aber auch, dass der Bund da aktiv werden muss.

**Sebastian Dullien:**

Also unser Vorschlag von Tom Krebs und mir aus dem März, der sagt eben, der Bund sollte da eingreifen, weil der Bund die besten Möglichkeiten hat. Der Bund kann sich zurzeit für negative Zinsen verschulden. Das heißt, der kriegt sogar noch was drauf, der muss nicht was bezahlen. Also wenn er sich was leiht, um in was anderes zu investieren, ist das eine sogenannte finanzielle Transaktion. Und der kann das auch machen, ohne dass das unter die Schuldenbremse fällt. Und darum ist unser Vorschlag, zu sagen, na, der Bund könnte eben Geld leihen. Der schießt das ein in eine Gesellschaft, die sich dann beteiligt an den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und quasi da dann Eigenkapital rein gibt, ein Anteilseigner wird und darüber hilft, den öffentlichen Wohnungsbau voranzubringen. Das hätte noch einen zweiten Vorteil: Über diesen Bundesbeteiligungsfonds an Wohnungsbaugesellschaften könnte man auch Wissen besser zwischen den Kommunen verbreiten. Denn es gibt schon Kommunen oder kommunale Wohnungsbaugesellschaften, die sehr gut und sehr effizient bauen, gerade die, die das in größerem Umfang gemacht haben wie in Hamburg und es gibt welche, die können das gar nicht besonders gut. Man kann sehr, sehr viel Effizienzgewinne heben, indem man in großem Umfang baut. Also wenn ich jetzt nicht 50 Türklinen bestelle, sondern 5.000, dann wird es einfach viel, viel günstiger. Oder wenn ich über serielles Bauen, und da gibt es inzwischen sehr moderne und schicke Ansätze für, im Grunde die gleiche Wohnung oder gleiche Wohnungstypen immer wieder baue, dann wird das einzelne Bauen viel günstiger.

**Marco Herack:**

Zum Glück hast du jetzt ...

**Sebastian Dullien:**

Hört sich jetzt an wie die Plattenbauten aus der DDR.

**Marco Herack:**

Ja, genau an die musste ich gerade denken. Ja.

**Sebastian Dullien:**

Wenn man in die Niederlande guckt oder auch nach Hamburg, da gibt es wirklich sehr schöne Gebäude dazu. Also das ist nicht wie damals in der DDR.

**Marco Herack:**

Um den Plattenbau jetzt hier auch nicht allzu schlecht zu reden, ich habe ja auch lange Zeit mal in einem gewohnt in der DDR; wohntechnisch, wenn du da drin wohnst, ist das schon eine ziemlich gute Geschichte. Es sieht halt nur von außen ziemlich kacke aus.

**Sebastian Dullien:**

Man muss es ja auch ins Verhältnis setzen zu dem, was die Alternativen waren. Und in der früheren DDR, soweit ich das gehört habe, ich habe da ja nicht selber gelebt, sind aber viele Menschen da sehr gerne eingezogen, weil einfach die andere Bausubstanz so schlecht war.

**Marco Herack:**

Ich war ja recht klein, aber wir haben damals in Friedrichshain gewohnt. Das heißt, im vierten Stock und da musste man dann immer in den Keller rennen, Kohle hochholen und so weiter. Und mein Vater hat dann zwei Jahre lang so Kabeltunnel irgendwie geschaufelt, damit wir dann die Chance hatten, nach Marzahn damals zu ziehen, weil dort gab es A diese Fernheizung und B halt diese Gebäude, die innen drin gar nicht mal so schlecht waren, halt nur von außen recht, ja, sozialistisch aussahen. Also das war halt der Nachteil. Sieht ja heute auch ein bisschen schön aus, mit den ganzen Farben, die da rangeschraubt sind. Also ja, das war damals hochmodern und heute denkt man sich nur, was haben die damals für einen Kram da hingebaut. Aber tatsächlich wäre das ein Ansatz; man würde dann damit aber auch – das ist so mein erster Gedanke – so ein bisschen an dieses föderale System wieder rangehen müssen und die Kommunen müssten Macht teilen mit dem Bund.

**Sebastian Dullien:**

Ja. Das kommt halt ein bisschen drauf an, wie man es gestaltet. Und natürlich gibt es da sehr viel verfassungsrechtliche Probleme und Schwierigkeiten, weil die Kommunen bei uns Teil der Länder sind und der Bund nicht so einfach mit den Kommunen was machen darf. Die Frage ist natürlich, wenn ich das jetzt so konstruiere, dass es da einfach eine Beteiligungsgesellschaft des Bundes gibt, und es dürften sich alle Wohnungsbaugesellschaften, die öffentlichen Wohnungsbau mit einer großen Sozialkomponente machen, darum bewerben, sehe ich persönlich eigentlich nicht, warum das automatisch illegal sein sollte. Weil es ist dann ja gar nicht direkt eine Verbindung zwischen der Bundesregierung und den Kommunen, sondern da ist ein kommunales Unternehmen, die Wohnungsbaugesellschaft, die einfach sich einen Partner reinnimmt. Und das ist dann zufällig die Bundeswohnungsbaugesellschaft.

**Marco Herack:**

Zufällig.

**Sebastian Dullien:**

Ja. Zufällig.

**Marco Herack:**

Okay. Also quasi so eine Art Marktkomponente wäre das ja dann schon. Heißt das, dass dann auch vielleicht private Anbieter da wieder Teil des Ganzen werden könnten?

**Sebastian Dullien:**

Das kommt da drauf an, wie man es konstruiert. Ich denke, man kann die Bedingungen so konstruieren, dass es für Privatanbieter eigentlich nicht attraktiv ist.

**Marco Herack:**

Sollte man das auch so machen?

**Sebastian Dullien:**

Ich glaube, das sollte man in dem Fall auch so machen, weil ich sehe jetzt nicht den Mangel an Kapital im privaten Wohnungsbau, also zumindest nicht bei den Unternehmen, die da jetzt größere Dinge machen. Und aus meiner Sicht gibt es eigentlich keinen Grund, wenn der Bund sich so an der Stelle beteiligt, warum ich da ein privates Unternehmen reinnehmen sollte.

**Marco Herack:**

Das Erste, was mir einfallen würde, ist, wir haben eine Niedrigzinsphase und die Versicherungen stoßen sich an Immobilien gerade so ein bisschen gesund und dann kommt dann der Bund und nimmt denen auch noch bei Immobilien so ein bisschen die Rendite weg. Da, glaube ich, könnte es schon den ein oder anderen Aufschrei geben.

**Sebastian Dullien:**

Das Problem ist doch, dass, wenn du eine höhere Rendite hast, die muss irgendwo ja herkommen. Und die kann daher kommen, dass entweder die Mieter mehr zahlen oder die kann daher kommen, dass die öffentliche Hand bereit ist, das Ganze dauerhaft zu subventionieren. Und das sind beides Optionen, wo ich eigentlich nicht sehe, warum wir die Versicherungen darüber sanieren sollten. Weder möchte ich die Versicherungen aus Steuergeldern sanieren noch möchte ich die Versicherungen dadurch sanieren, dass die Mieterinnen und Mieter mehr zahlen müssen.

**Marco Herack:**

Kleiner Sprung jetzt – aber ich habe versucht, über die Versicherungen so einen kleinen Übergang zu schaffen – die EZB veröffentlicht regelmäßig die sogenannte Bank Lending Survey, also eine Umfrage der EZB, unter welchen Bedingungen Banken Geld verleihen. Die Umfrage soll so ein bisschen auch dazu beitragen, Problemlagen frühzeitig zu erkennen und Marktsteuerung zu erleichtern. Und du hast ja vorhin schon angedeutet, es hat sich seit Corona ja auf diesem Markt doch etwas getan, also auch auf dem Immobilienmarkt. Und das liegt sicherlich auch daran, dass ja Banken vielleicht nicht mehr ganz so freudig dabei sind, Kredite rauszugeben oder aber diejenigen, die sich Geld leihen wollen, nicht mehr ganz so solide auf den Beinen stehen, wie das vor ein paar Monaten noch war. Kennst du diese Umfrage und hast du da mal reingeschaut und könntest uns sagen, ob es durch Corona einen negativen, ja, Impact gegeben hat?

## **Sebastian Dullien:**

Warum reden wir jetzt überhaupt über Wohnungsbau? Man könnte ja sagen, wir haben jetzt eine Corona-Krise und auch nach der Prognose des IMK läuft der Bau noch relativ gut. Also das ist eigentlich nicht das Problem. Aber wenn man jetzt in die Auftragseingänge des Wohnungsbaus reingeht, dann sieht man, also so zum Jahresende letzten Jahres, da sah es eigentlich richtig gut aus und dann hat man gesagt, na ja, da passiert was und möglicherweise wird jetzt die Wohnungslücke ein bisschen geschlossen. Und dann kam Corona und jetzt sind die Aufträge in der Industrie viel, viel stärker eingebrochen, aber die Aufträge im Wohnungsbau sind auch deutlich zurückgegangen. Die liegen noch im Vorjahresvergleich ganz gut, aber sie sind eben von dem, was so richtig schön aussah zum Jahreswechsel, sind sie eben zurückgegangen und da fehlt jetzt auch einfach alles, was im April nicht in Auftrag gegeben worden ist. Da ist vielleicht ein bisschen was nachgeholt worden, aber ist einfach eine große Lücke. Das heißt, absehbar werden da weniger Wohnungen gebaut. Und jetzt kommen wir noch zu dieser Bank Lending Survey, die du da genannt hast, die die Bundesbank für die EZB macht und die dann auch für alle Euroländer vergleichbar ist. Und die stellt unter anderem ... also diese Umfrage wird immer benutzt, um zu sagen, wie ist Kreditvergabe oder was passiert bei der Kreditvergabe. Und da werden die Banken gefragt zum Beispiel, habt ihr die Kreditstandards verschärft in letzter Zeit. Und da werden sie auch gefragt: „Wie nehmt ihr das wahr: Fragen die Menschen weniger Kredite bei euch nach als früher?“ Und wenn man da jetzt reinguckt, dann kann man sehen, dass im April und im Juli in diesen beiden Umfragen – die machen das immer vierteljährlich – dass da tatsächlich erstens die Kreditbedingungen massiv verschärft worden sind. Und jetzt nicht nur für Unternehmen, sondern tatsächlich auch für den Hausbau.

Im Zweifel, weil die Banken sagen, das Risiko ist gestiegen, also erstens wir wissen nicht ganz genau, was auf dem Wohnungsmarkt weiter passiert und zweitens, das Risiko von Arbeitslosigkeit ist ja gestiegen und darum sind wir ein bisschen vorsichtiger, wenn wir den Menschen Geld leihen. Und gleichzeitig wird da auch angegeben, dass die Banken es so wahrnehmen, dass weniger Leute dahin kommen und sagen, wir möchten uns gerne Geld leihen, um ein Haus zu kaufen oder zu bauen. Und was bedeutet das, wenn da weniger Kredite vergeben werden und weniger Kredite angefragt werden für den Hausbau? Dann werden wir wahrscheinlich einfach weniger Wohnungsbau haben in naher Zukunft. Und das heißt, diese Lücke, die wir ohnehin schon hatten an bezahlbarem Wohnraum, wird dann einfach noch mal ein Stück größer, weil einfach weniger gebaut wird. Und das ist der Grund, warum wir jetzt auch noch mal mit diesem Thema in die Öffentlichkeit gegangen sind, mit dem Wohnungsthema, und sagen, jetzt ist eigentlich ein super Moment, um den öffentlichen Wohnungsbau anzukurbeln. Denn zum einen fehlen die Wohnungen und die werden aus meiner Wahrnehmung oder meiner Vorhersage nach werden die auch absehbar weiter fehlen, denn nur durch Corona ... das bedeutet nicht, dass das wir weniger Wohnraum brauchen in den Ballungsgebieten. Und gleichzeitig haben wir die Situation, dass der Wirtschaftsbau, also der Fabrikbau zum Beispiel oder die Gewerbeimmobilien, da wird weniger gebaut, deutlich weniger und möglicherweise auch für längere Zeit weniger. Das heißt, man könnte diese Kapazitäten zurzeit ganz gut nutzen, um mehr Wohnungen zu bauen.

**Marco Herack:**

Die Maßnahmen, die du vorgeschlagen hast, zusammen mit Tom Krebs, welchen Wirkungszeitraum haben die denn?

**Sebastian Dullien:**

Na ja, ich meine, es dauert halt, man muss das einfach so sehen, selbst von der ersten Idee von einer Immobilie bis die bezugsfertig ist, das dauert immer zwei, drei Jahre. Also schneller geht das nicht. Was wir bewusst gemacht haben, ist, wir haben gesagt, man kann das skalieren. Man kann gerade mit diesem öffentlichen Wohnungsbau kann man jetzt mit kleinen Instrumenten anfangen und dann das hinterher größer machen. Also man kann jetzt anfangen, ein bisschen Personal über die Partnerschaft Deutschland – das ist eine bestehende Organisation – könnte man ein bisschen Personal einstellen und schon verleihen. Man könnte über KfW-Programme hingehen oder ein KfW-Programm machen, wo man Eigenkapitalbeteiligungen für kommunale Wohnbauunternehmen bereitstellt. Und dann hätte man schon ein paar Wohnungen jetzt. Dann müsste man, wenn das funktioniert, müsste man eben gucken, ob man das in Eigenorganisation oder in eigene Institutionen überführt. Und das heißt, man könnte schon, wenn man das jetzt wollte, sagen, in zwei bis drei Jahren hat man die ersten Wohnungen, die dann eine gewisse Entlastung auf den Wohnungsmärkten bringen. Aber natürlich, bis das richtig hochskaliert ist, bis ich da richtig viel habe, das dauert dann ein bisschen länger.

**Marco Herack:**

Also Hintergrund meiner Frage war natürlich, weil einerseits hast du ja gerade gesagt, wir haben jetzt so eine Situation, in der erst mal weniger Wohnungen gebaut werden, als es ohne Corona der Fall gewesen wäre, was eine negative Wirkung auf die Versorgung des Marktes hat. Und auf der anderen Seite, selbst wenn wir jetzt Maßnahmen ergreifen, sofort, also sofort anfangen ... aber wir wissen ja, Politik würde da jetzt auch noch mal sicherlich ein paar Monate, wenn nicht gar Jahre rumschrauben, würde es mehrere Jahre dauern, ehe es wirkt. Das heißt, eigentlich haben wir keine akute Lösung.

**Sebastian Dullien:**

Mehrere Jahre, bis es am Wohnungsmarkt ankommt.

**Marco Herack:**

Ja.

**Sebastian Dullien:**

Das kommt natürlich schon vorher zum Beispiel in der Bauindustrie an. Und es wird natürlich schon vorher gebaut. Und wenn man sich jetzt so anguckt, dass der Wohnungsbau noch relativ hohe Auftragsbestände hat, dann muss jetzt vielleicht nicht gerade im November schon da der erste Spatenstich passieren. Ja, sondern es ist auch völlig okay, wenn das ins nächste Jahr hinein irgendwann dann anläuft. Also ich glaube, das wäre schon hilfreich. Aber klar, bis das vollständig wirkt, dauert es länger. Und ganz kurzfristig kriegen wir die Wohnungsnot in den Ballungsgebieten auch nicht gelöst.

**Marco Herack:**

Sebastian Dullien, ich danke dir für das Gespräch.

**Sebastian Dullien:**

Danke fürs Moderieren, Marco.

**Marco Herack:**

Und wenn ihr uns noch etwas mitteilen möchtet, dann könnt ihr das tun, indem ihr euch bei uns meldet. Gerade bei dem Thema habe ich da große Hoffnungen. Aber ich glaube, ich habe jedes Mal große Hoffnung. Also, ihr erreicht uns auf Twitter als @boeckler\_de, per E-Mail: systemrelevant@boeckler.de. Und ansonsten findet ihr Sebastian auch noch auf Twitter als @SDullien, also Sebastian Dullien. Wir freuen uns, von euch zu hören und wünschen euch noch eine schöne Zeit. Bis bald. Tschüss.

**Sebastian Dullien:**

Bis bald. Tschüss.