

Ioannis Moraitis von Hedera Bauwert über die Zukunft des Wohnungsbaus



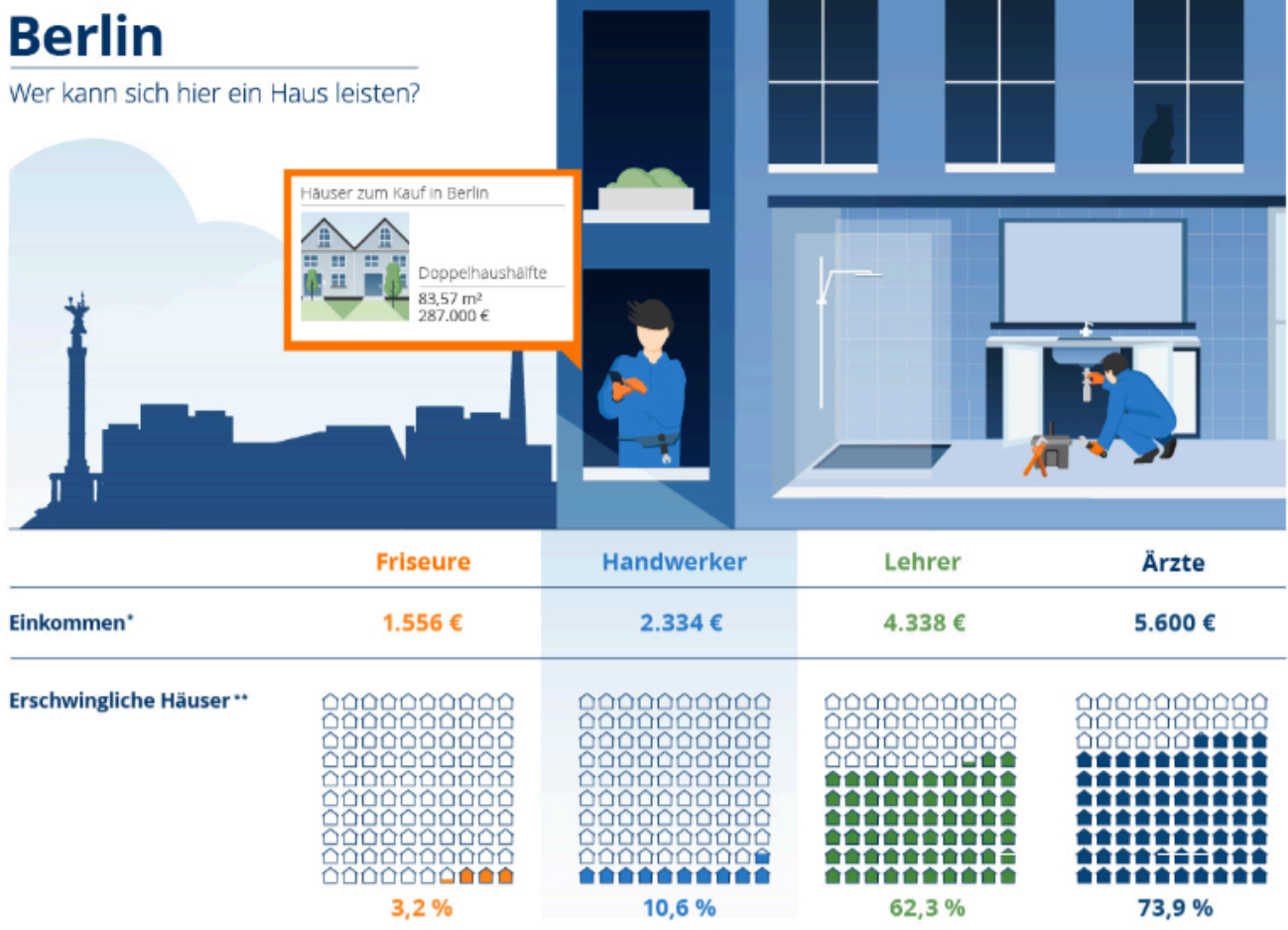
Ioannis Moraitis ist Geschäftsführer der Hedera Bauwert GmbH und einer der führenden Experten in Sachen Wohnungsbaumarkt und Projektentwicklung in Berlin und Umgebung. Als solcher ist er auch ein Mann klarer Prognosen und Zukunftsvisionen. Er ist ein Verfechter des Wohneigentums und ist sich sicher, dass der Drang der Menschen, in die eigenen vier Wände zu kommen, in den nächsten Jahren noch weiter zunehmen wird. Die Frage wird sein, ob man diesen Drang dauerhaft in Großstädten befriedigen kann, oder ob es die Menschen wieder mehr in ländliche Regionen ziehen wird.

Corona hat tiefe Spuren in den meisten Branchen in der Bundesrepublik Deutschland hinterlassen. Die Baubranche ist nur eine davon. Wie nachhaltig die Baubranche allerdings betroffen ist, zeigt allein schon der Umstand, dass auf das vergleichsweise schwache Jahr 2020 nur eine mäßige Entlastung folgte. Denn gerade im Osten der Republik hat die Bauindustrie auch in der ersten Jahreshälfte 2021 ein erneutes Minus im Vergleich zum Vorjahr eingefahren.

Wie wird sich der Wohnungsbaumarkt in den nächsten Jahren entwickeln?

Dieser Rückgang wird kein Dauerzustand sein, da ist sich Ioannis Moraitis

absolut sicher: „Wir wissen nicht, welche politischen oder finanzsystemrelevanten Veränderungen in der Zukunft auf uns zukommen. Was wir wissen, ist die Tatsache, dass Eigentum einer der sichersten Kapitalanlagen in einen unvergänglichen Sachwert ist.“ Eigentum bietet Sicherheit – eine Sicherheit, die sich Menschen vor allem im Angesicht der Krise mehr denn je wünschen. Dabei zieht es die Menschen heute nicht mehr so sehr vom Land in die Stadt, sondern eher in die entgegengesetzte Richtung. Viele Faktoren machen das möglich.



* Mittelwert Brutto

** Gesamtangebot auf ImmobilienScout24, gemessen am möglichen Darlehen

Stand: 14.7.2017, ImmobilienScout24

Annahme zur Berechnung der Daten: Es wird davon ausgegangen, dass monatlich 1% des Bruttogehältes für ein Darlehen zum Hauskauf verwendet werden kann. Um den Rahmen eines Darlehens für die Personen der einzelnen Berufsgruppen zu errechnen, wird der ImmobilienScout24 „Was-kann-ich-mir-leisten-Rechner“ hinzugezogen (<https://www.immobilienscout24.de/baufinanzierung/raegeber/finanzplanung/wie-viel-haus-kann-ich-mir-leisten.html>). Die Anzahl der Häuser, die nach dem errechneten Darlehen für die einzelnen Berufsgruppen infrage kommen, stammen aus der Datenbank von ImmobilienScout24.
 Quellen: www.gehaltsvergleich.com, www.immobilienscout24.de.



Mehr Bauträger sollten sich für bezahlbaren Wohnraum einsetzen. Infografik: Wer kann sich in Berlin ein Haus leisten? – Quelle: Statista

Auch wer auf die Preise achtet, wird in der Wohnung oder im Haus außerhalb der Ballungszentren schnell Vorteile finden: „Im sogenannten Speckgürtel der größeren Städte ist nach wie vor Bauland vorhanden.“, erläutert Ioannis Moraitis von hedera bauwert GmbH und fügt hinzu: „Während es in der Stadt selbst zunehmend enger wird und neue Bauprojekte der lukrativen Sorte immer schwerer zu finden sind, gibt es in den größeren Dörfern und kleineren Städten rund um die

Ballungsgebiete herum eine Menge gut nachgefragter Neubaugebiete.“

Die Pandemie als Katalysator für Veränderungen in der Arbeits- und Wohnwelt

Viele Vorteile des Stadtlebens haben sich gerade in Zeiten der Pandemie als eher zweitrangig erwiesen. Die vor allem in den letzten beiden Jahren schnell voranschreitende Digitalisierung der Arbeitswelt, hat dazu geführt, dass immer mehr Menschen im Homeoffice arbeiten können und gar nicht mehr täglich ins Büro müssen.

Ioannis Moraitis, Gründer und Geschäftsführer der hedera bauwert beschreibt es so: „Gerade in diesem Bereich der Arbeitswirklichkeit, hat Corona eine Menge Spuren hinterlassen. Waren vor der Pandemie gerade einmal 4 Prozent aller Arbeitnehmer regelmäßig im Homeoffice, sind es heute repräsentativen Umfragen zur Folge 15 Prozent. Hinzu kommen noch einmal rund 17 Prozent der Arbeitnehmer, die ihre Arbeit hybrid, also teilweise im Büro und teilweise mobil erledigen.“

Was auf die Dauer zu großem Einsparpotenzial bei Arbeitgebern führt, bringt automatisch auch neue Anforderungen an den eigenen Wohnraum mit.

Der Bedarf an hochwertigen Wohnungen auch in Berlin wird nicht geringer

Trotz dieser Entwicklung sieht der Projektentwickler Ioannis Moraitis von Hedera Bauwert auch in der Stadt nach wie vor großen Bedarf an neuen Immobilienprojekten. Denn wer eben nicht aus der Stadt wegziehen möchte, wird in Zukunft andere Anforderungen an den Wohnraum haben als noch vor zehn Jahren. In Berlin besteht nach wie vor Wohnungsknappheit und die einzige Lösung für dieses Problem ist, nach Ansicht des Immobilienfachmanns, eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit von Bauträgern, Bauverantwortlichen und der Politik.

Das genau diese in Berlin nicht immer gegeben ist, zeigen politische Manöver wie der unlängst vom Bundesverfassungsgericht gekippte Mietendeckel der Berliner Landesregierung. Tatsächlich hat die Schaffung neuen oder die Erhaltung alten Wohnraums für die Hauptstadtpolitiker keine große Priorität. Das muss sich dringend ändern, wenn die Wohnungsknappheit in Berlin in den nächsten Jahren wirklich effektiv bekämpft werden soll.

Wie realistisch ist die Gefahr einer Immobilienblase?

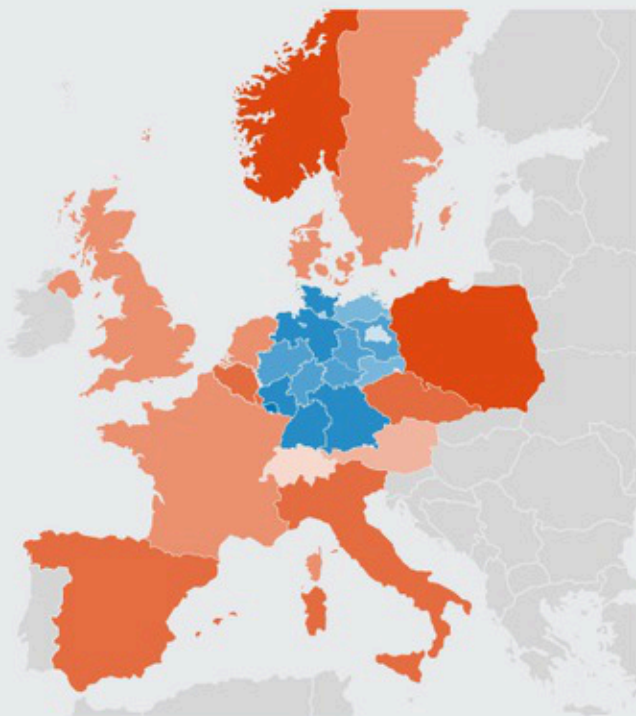
Eine ebenfalls interessante Sicht hat Ioannis Moraitis von Hedera Bauwert zu einem anderen wichtigen Thema der letzten Jahre: der Gefahr einer sogenannten Immobilienblase. In Zeiten ständig steigender Preise für Hauseigentum werden die Unkenrufe in diese Richtung immer lauter. Bedenkt man, dass der Immobilienpreisindex für Eigentum Neubauwohnungen ebenso wie für Reihenhäuser im Eigentum beispielsweise in der Zeit von 2016 bis 2019 um sagenhafte 50 Punkte zugelegt hat, kann man die Angst vor einer solchen Immobilienblase auf den ersten Blick verstehen. Nur – eine solche platzende Immobilienblase „ist nicht in Sicht“, wie Ioannis Moraitis von Hedera Bauwert treffend feststellt.

Dass Berlin nach wie vor eine Mieterstadt ist, in der 85 % aller Wohnungen Mietwohnungen sind, ändert nichts daran, dass Wohneigentum für viele ein wichtiges Bedürfnis ist. Das gerade die Probleme der Corona-Krise viele Menschen dazu bewogen haben, sich eher nach Wohneigentum umzusehen, als ihr Geld auf andere Weise anzulegen, wird die Baubranche in Zukunft weiter befeuern.

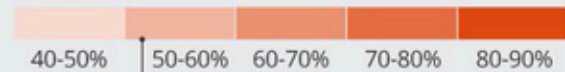
Deutschland ein Land der Mieter – das wird sich nach und nach ändern

Wohneigentumsquoten in Europa und Deutschland

Anteil der Wohnungen, die vom Eigentümer selbst bewohnt werden

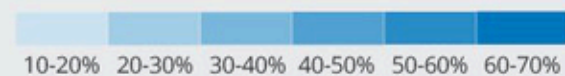


Europa*



Deutschland: 52,5%

Deutschland**



* Zahlen für Europa 2014, Schweiz 2013

** Deutschland laut Zensus 2011



Quellen: Eurostat, Statistisches Bundesamt



Wohneigentumsquoten in Europa und Deutschland – Quelle: Presseportal

Tatsächlich liegt Deutschland im europaweiten Vergleich, was die Eigentumsquote angeht, im hintersten Drittel. Während in Ländern wie Rumänien, Ungarn, der Slowakei oder Litauen die Eigentumsquote bei über 90 Prozent liegt, bringt Deutschland es hier gerade einmal auf 50 Prozent. Zwei Gründe gibt es aus Sicht von Ioannis Moraitis, die für eine weitere Belebung des Wohnungsbaus auch in den nächsten Jahren sprechen. Das sind zum einen die nach wie vor sehr niedrigen Kreditzinsen.

Zum anderen ist es die Sehnsucht der Menschen nach einer gewissen Sicherheit. Der Bauträger merkt an, dass die aktuell noch günstigen Hauspreise im Randbereich großer Städte und auf dem Land bald auch weiter anziehen werden. Wie viel Sicherheit dabei Wohneigentum bieten kann, zeigt er anhand eines einfachen Fakts: „Der Kaufpreis von Eigentumswohnungen hat sich im vergangenen Jahrzehnt mehr als verdoppelt und bei den Mieten war die Steigerung teilweise sogar noch rasanter.“

Bleibt noch ein weiterer Punkt, der vor allem junge Menschen heute oft dazu anregt, nach einem Eigenheim zu suchen. Wer etwas für die Umwelt tun möchte, kann das am besten in den eigenen vier Wänden. Gerade im Bereich der Privatimmobilien, gibt es eine Menge Nachholbedarf in Sachen Energieeffizienz. Ein Grund, warum Ioannis Moraitis von Hedera Bauwert bei seinen

Sanierungsprojekten großen Wert auf Nachhaltigkeit und wo möglich auf die Nutzung erneuerbarer Energien legt.