

POSITIONSPAPIER | GEGEN DAS STAATSVERSAGEN AUF DEM IMMOBILIENMARKT

Wie planwirtschaftliche Eingriffe auf dem
Wohnungsmarkt die Soziale Marktwirtschaft
gefährden



Unsere Forderungen	3
1. Ausgangslage	3
1.1 Die EZB befeuert die Nachfrage	6
1.2 Angriff auf die private Altersvorsorge	6
2. Woraus leitet sich Handlungsbedarf ab?	9
3. Was macht die Politik?	10
3.1 Gesetzliche Begrenzung des Preisanstiegs	11
3.2 Weitere Beschneidung der Eigentumsrechte durch „Milieuschutz“ oder „Einheimischenmodell“	12
3.3 Keine Preisentwicklung, nirgends: planwirtschaftliche Setzung der Mieten durch den „Mietendeckel“	13
3.4 Gefährliches Spiel mit dem Grundgesetz: Der Ruf nach Enteignung!	14
3.5 Auflagen verteuern das Bauen	16
4. Historischer und internationaler Vergleich	16
4.1 Mietpreispolitik zum Schaden der Bürger	16
4.2 Internationaler Ausblick	18
5. Was zu tun ist: Die Ausweitung des Angebots	19

GEGEN DAS STAATSVERSAGEN AUF DEM IMMOBILIENMARKT

Wie planwirtschaftliche Eingriffe auf dem Wohnungsmarkt die Soziale Marktwirtschaft gefährden

DIE FAMILIENUNTERNEHMER sehen mit großer Sorge, wie die Politik auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene Immobilien und Wohneigentum durch massive Beschränkungen zu Eigentum zweiter Klasse macht.

Getrieben von öffentlicher Stimmungsmache, die sich angesichts der Wohnungsknappheit in Ballungsräumen gebildet hat, ist eine Interventionsspirale gegen Eigentümer von Wohnungen und Häusern in Gang gesetzt worden.

Das fatale an der Vielzahl der politischen Eingriffe ist, dass sie

erstens die Grundprinzipien der Sozialen Marktwirtschaft in Frage stellen

und

zweitens keine marktkonformen und damit nachhaltig stabilen Lösungen für das eigentliche Problem am Wohnungsmarkt liefern.

Hinter dem Angriff auf eine bestimmte Form des Eigentums verbirgt sich eine grundsätzlich ablehnende Haltung gegen die Marktwirtschaft und dem ihr eigenen Unternehmertum. Die Aussicht auf Gewinn bewirkt Investitionen und erzeugt Wettbewerb, der sowohl zu einem effizienten Einsatz von Ressourcen als auch zu einem Druck hin zu sinkenden Preisen führt.

Wir argumentieren in diesem Papier, dass durch sachgerechte politische Entscheidungen das gesellschaftliche Ziel, mehr preiswerten Wohnraum zu schaffen, erreicht werden kann, ohne das deutsche Erfolgsmodell der Sozialen Marktwirtschaft zu beschädigen.

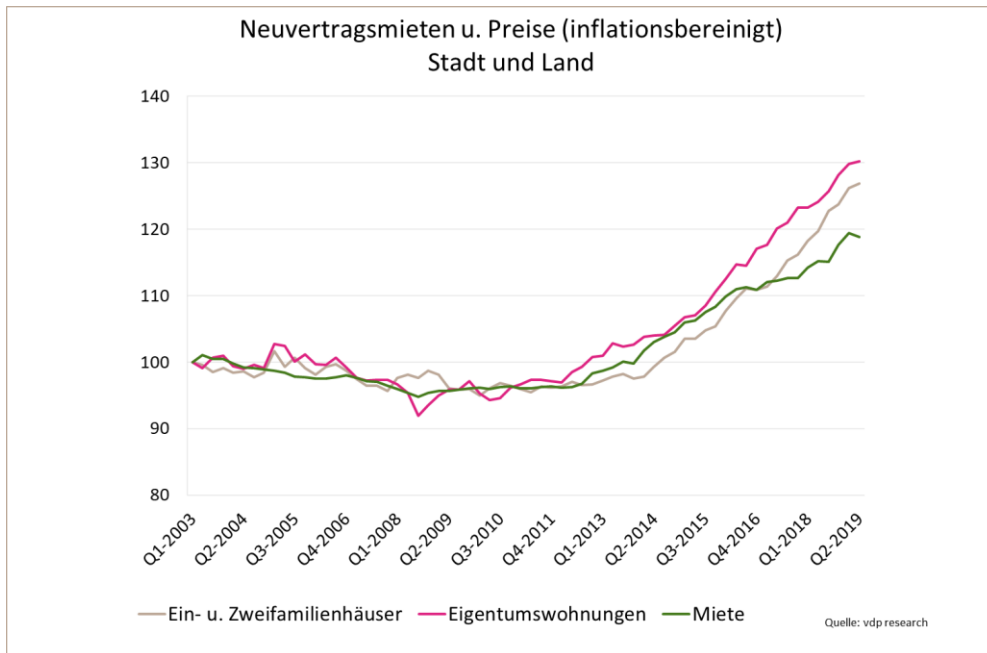
Unsere Forderungen

- Konkretisierung des EZB-Mandats, um eine Abkehr vom billigen Geld zu erreichen.
- Private Altersvorsorge und den Kauf von Immobilien durch steuerliche Entlastung ermöglichen.
- Keine Eingriffe in die Eigentumsrechte von Immobilieneigentümern.
- Preiswertes Bauen durch entschlackte bundesweite Musterbauordnung und Typengenehmigungen.
- Beschleunigung von Antrags- und Genehmigungsverfahren.
- Ausweisung neuer Bauflächen.
- Verdichtung von Innenstädten.
- Wegfall von Restriktionen (maximale Geschossanzahl, Baunutzungsverordnung etc.)
- Erleichterung von Pendlerströmen durch Ausweitung und Modernisierung von Mobilitätskonzepten.
- Abfederung von Härtefällen durch Wohngeld.
- Überprüfung der Berechtigung im Bestand des Sozialen Wohnungsbau und ggf. Ausbau des Angebots.

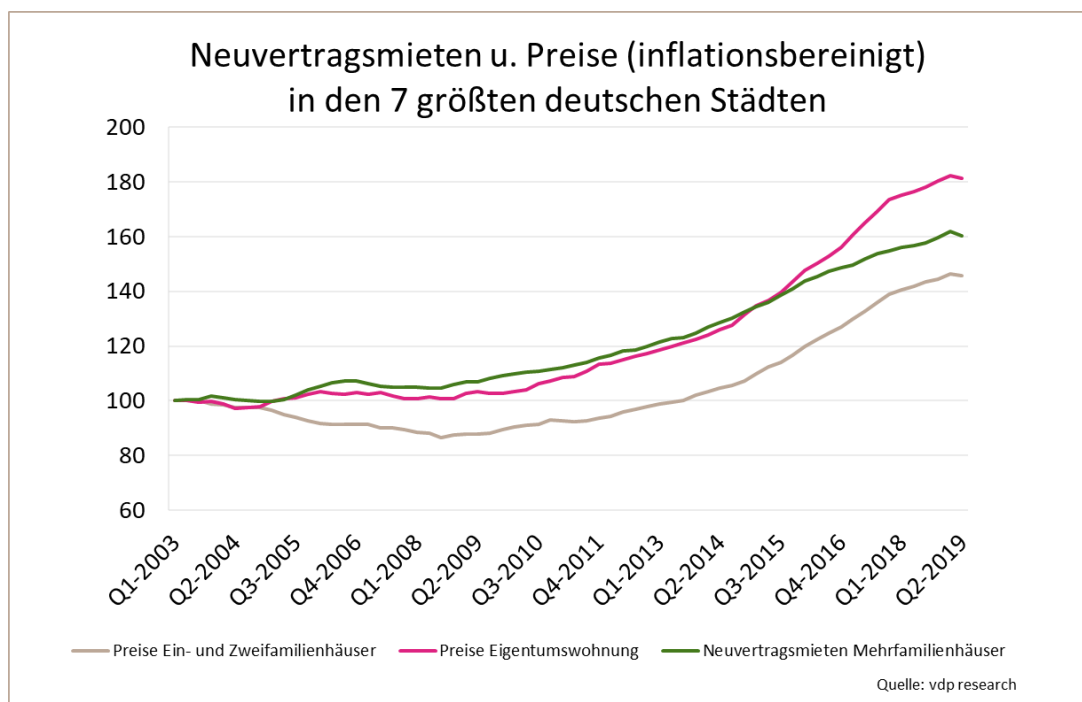
1. Die Ausgangslage

Der Wohnungsmarkt ist trotz vieler Gegenstimmen zunächst ein klassischer Markt auf dem sich Angebot und Nachfrage nach Wohnraum unter Bildung eines Preises begegnen.

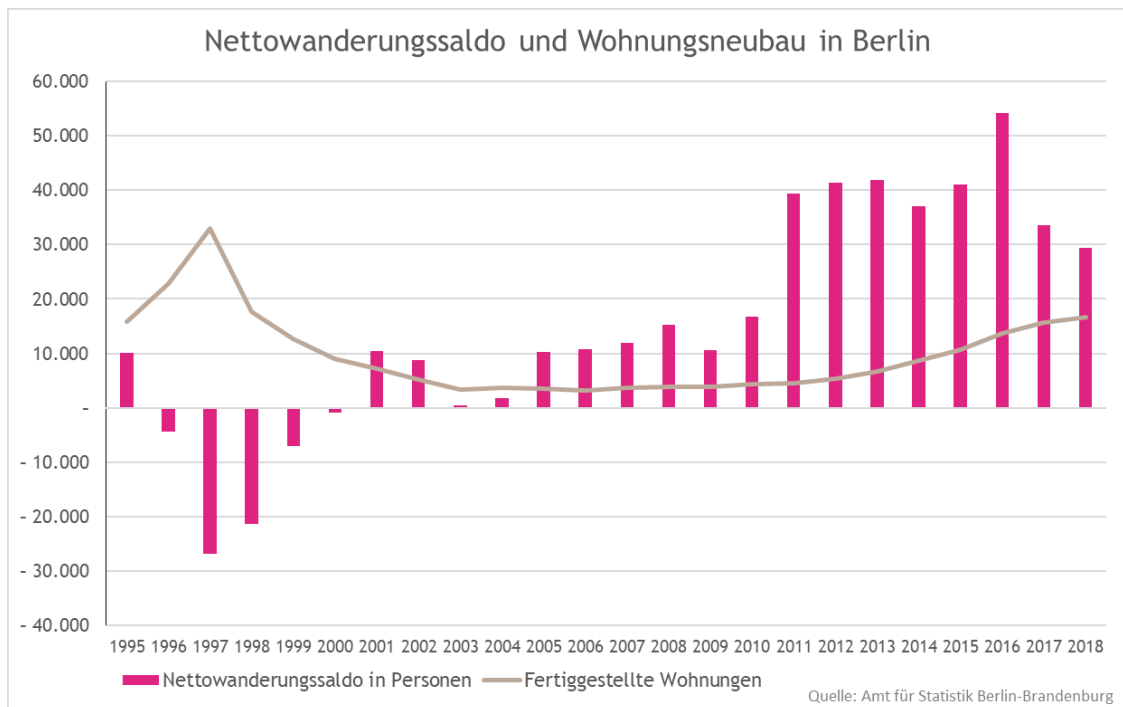
Unbestritten ist dabei in Deutschland in den letzten 5-7 Jahren ein deutlicher Anstieg der Preise für Wohneigentum und für die Miete zu verzeichnen (Abb. 1).



Ein genauer Blick zeigt, dass das Phänomen in den Ballungsräumen und in den Großstädten Deutschlands besonders ausgeprägt ist. Während die Mieten deutschlandweit seit 2003 um ca. 18 Prozentpunkte gestiegen sind, fällt dieser Effekt in den 7 größten deutschen Städten mit 60 Prozent deutlich größer aus (Abb. 2).



Anfang der 2010er Jahre setzte in Deutschland eine Bewegung in die Städte ein, während zuvor eine gegenläufige Dynamik zu beobachten war und Städte wie Berlin sogar einen negativen Nettowanderungssaldo aufwiesen (Abb3.).



Der mit dem Zuzug in die Städte gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum wurde in den meisten Fällen nicht mit einer Ausweitung des Angebots begegnet. Auf die Maßnahmen, die der Politik hier zur Verfügung stehen und die dringend geboten sind, wird weiter unten eingegangen. Die Nachfrage nach Wohnungen hat auch deshalb zugenommen, weil es einen stärkeren gesellschaftlichen Trend zu Einpersonenhaushalten gibt und in der Folge die durchschnittliche Haushaltsgröße gesunken ist¹. Zusätzlich ist durch die Migration nach Deutschland der Bedarf an preiswertem Wohnraum insbesondere in den Großstädten gestiegen.

Neben den soziologischen und demografischen Aspekten wird die Nachfrage nach Wohneigentum in Deutschland durch makroökonomische Zusammenhänge wie den Auswirkungen der Geldpolitik und den damit verbundenen politischen Entscheidungen getrieben.

¹ Die Zahl der Haushalte stieg zwischen den Jahren 2000 und 2018 um 9,7 Prozent auf 41,4 Millionen, wobei die mittlere Haushaltsgröße auf 2,0 Personen pro Haushalt sank. Dies lag an der überproportionalen Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. Im Jahr 2018 lebte bereits in 41,9 Prozent der Haushalte in Deutschland nur eine Person (in absoluten Zahlen: 13,5 Millionen Einzelhaushalte im Jahr 2000, 17,3 Millionen Einzelhaushalte im Jahr 2018; Anstieg um 28,2 Prozent). Die Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus. Betrachtet man die Personen in den Haushalten, so lebte jede fünfte Person in einem Ein-Personenhaushalt und etwas mehr als die Hälfte, nämlich 54,9 Prozent, lebte in Ein- oder Zwei-Personenhaushalten. Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/strukturdaten-privater-haushalte/bevoelkerungsentwicklung-struktur-privater#textpart-4>

1.1. Die EZB befeuert die Nachfrage

Hier ist zu allererst die vor 10 Jahren einsetzende Richtungsänderung in der europäischen Geldpolitik zu nennen. Die Länder der Euro-Zone haben der Europäischen Zentralbank faktisch die dauerhafte Ausgabe billigen Geldes zugewiesen. Die Flutung der Märkte mit Geld durch Quantitative Easing, Anleihekaufprogramme (öffentlich und privat) und einer Ausschaltung des Zinses als Risikosignal haben dazu geführt, dass Kapital europaweit nach sicheren Anlagemöglichkeiten sucht. Angesichts eines im international günstig bewerteten deutschen Immobilienmarktes, ist es nicht verwunderlich, dass bei Negativzinsen und hoher Liquidität Wohnungen, Häuser und Grundstücke in Deutschland attraktive Anlageobjekte geworden sind.

Die durch die EZB extrem angefachte Nachfrage nach Wohneigentum hat zu sehr großen Vermögenspreissteigerungen geführt, die jedoch nicht vom Warenkorb zur Ermittlung des Preisindex berücksichtigt werden. In der Folge rennt die EZB uneinsichtig ihrem überholten Inflationsziel hinterher und verstärkt mit ihrer entgrenzten Politik des lockeren Geldes die gesellschaftlich unerwünschten Effekte auf dem Immobilienmarkt. Gleichzeitig erhöht sich durch die Kapitalflucht in Immobilien die Gefahr der Blasenbildung.

In vielen europäischen Metropolen ist deshalb eine Überbewertung von Immobilien und eine konkrete Gefahr einer Vermögenspreisblase zu beobachten². Der Münchener Immobilienmarkt birgt dabei sogar nach Einschätzung der Analysten der Schweizer UBS-Bank momentan das größte Risiko weltweit³.

1.2 Angriff auf die private Altersvorsorge

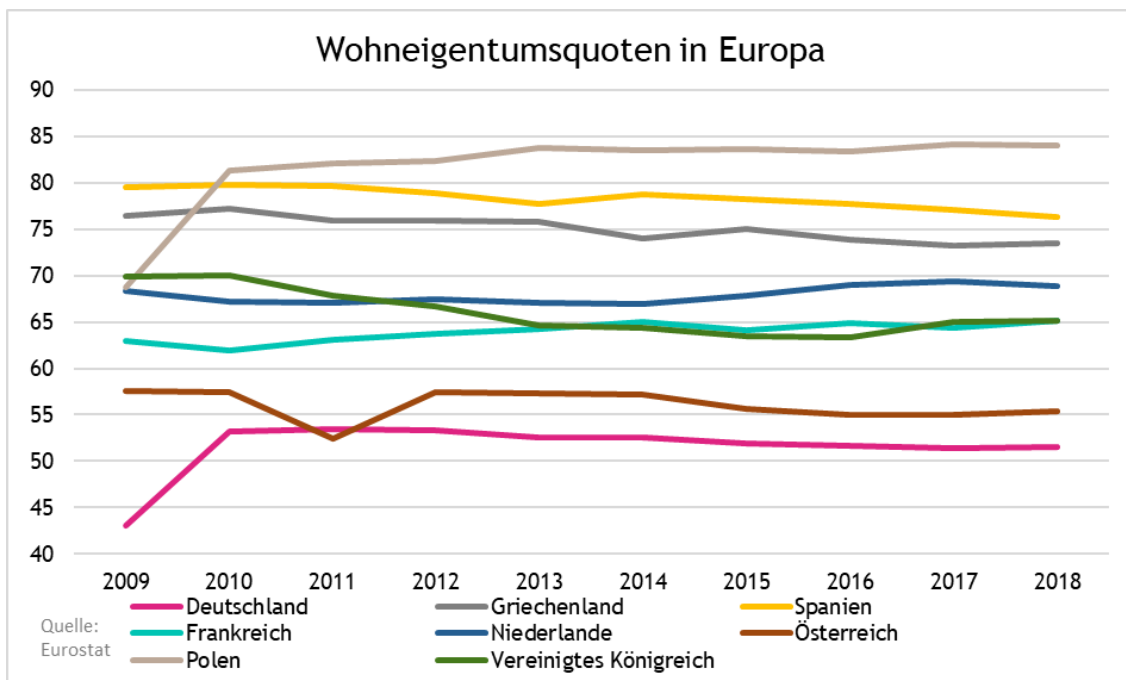
Die deutsche Rentenpolitik ist seit Jahren ein Reparaturbetrieb für das umlagefinanzierte Rentensystem. Der Anteil der jungen Bevölkerung im Verhältnis zu den Rentnern schrumpft, die Lebenserwartung steigt, während die Politik fortlaufend die Zusagen für die Höhe der Renten (Rente mit 63, Mütterrente, Grundrente) anhebt. Die im Umlagesystem knapper werdenden Mittel werden durch immer größer werdende steuerfinanzierte Zuschüsse ins Rentensystem ausgeglichen. Eine ernsthafte Förderung einer kapitalmarktbasierter bzw. eigenverantwortlichen Altersvorsorge wird von der deutschen Sozialpolitik nicht betrieben bzw. explizit abgelehnt.

Die Bürger erkennen, dass die staatlich organisierte Rente eben nicht sicher ist, bzw. einer großen politischen Willkür unterworfen ist.

² Die Deutsche Bundesbank warnt angesichts von Preissteigerungen bei Grundstückstücken in Ballungsräumen von bis zu 25 Prozent p.a. explizit vor der Gefahr einer Blasenbildung. <https://www.bundesbank.de/de/presse/reden/die-rolle-des-immobiliensektors-fuer-die-finanzstabilitaet-814682>

³ <https://www.ubs.com/content/dam/static/emailer/2019/sept/BR-108576/global-real-estate-bubble-index-2019-global-version.pdf>

Die europäische Geldpolitik hat massiv dazu beigetragen, dass insbesondere deutsche Staatspapiere nahezu keine Rendite mehr abwerfen. Deswegen ist es völlig rational, dass viele Deutsche eine in den meisten Fällen eigengenutzte Immobilie zum Zweck der Altersvorsorge erwerben. Dauerhaft niedrig gehaltene Zinsen und politische Maßnahmen gegen andere Altersvorsorgeformen wie Aktien (angedrohte Transaktionssteuer, Anhebung der Abgeltungssteuer) haben den Trend hin zu einer werthaltigen Immobilie als Alterssicherung verstärkt. Dies ändert aber nichts an der Tatsache, dass die Deutschen im europäischen Vergleich nach wie vor ein Volk der Mieter sind.

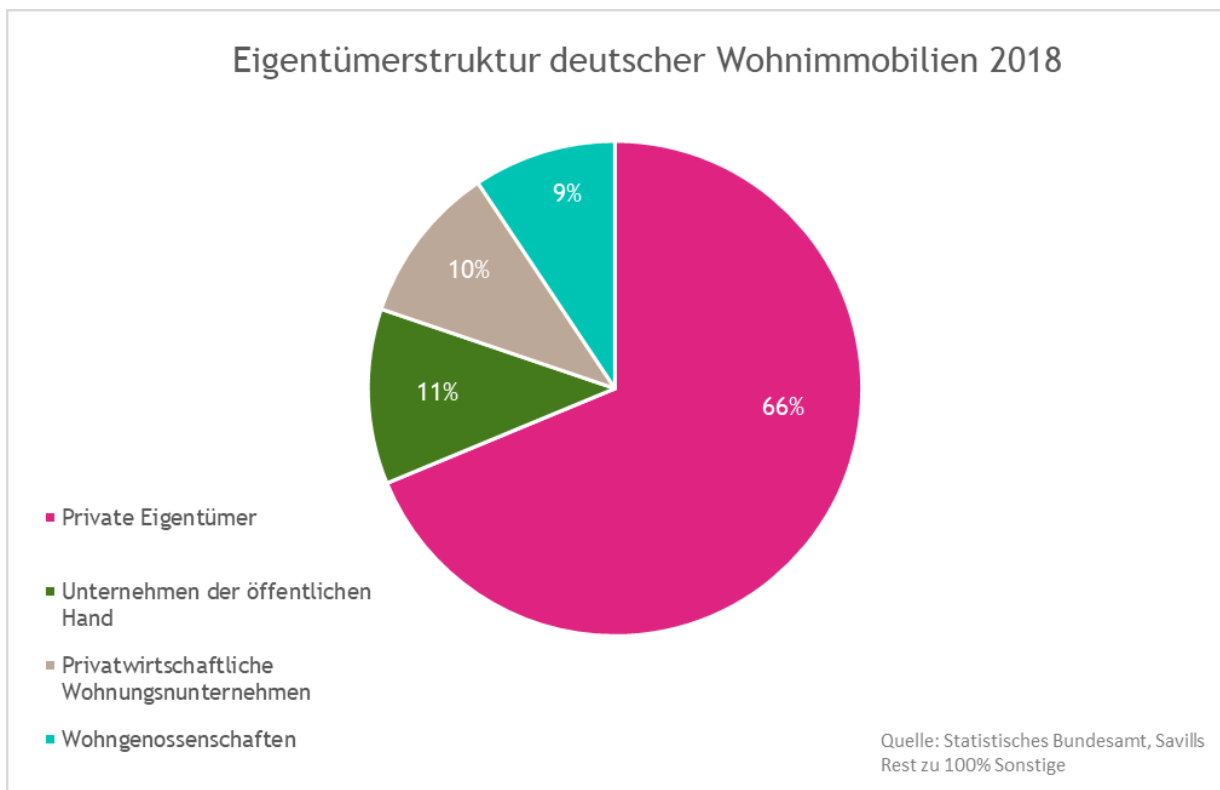


Die Politik sollte mit Blick auf die Demographie mehr Menschen in die Lage versetzen, durch den Erwerb einer Wohnung eine sichere Altersvorsorge zu betreiben und sich aus eigenem Antrieb unabhängig von natürlichen Preissteigerungen für Wohnraum zu machen. Stattdessen wird über die jetzt praktizierten Eingriffe in den Immobilienmarkt die für die Altersvorsorge wichtige Planungssicherheit einer Investition in Wohneigentum genommen.

Die Zerstörung des Immobilienmarktes wird zum Beispiel von Politikern des rot-rot grünen Senats in Berlin damit gerechtfertigt, dass ihr Vorgehen zum Wohle des Bürgers sei. Das Gegenteil ist der Fall.

Die offizielle Erzählung lautet, man müsse den Bürger durch eine umfassende staatliche Kontrolle des Mietmarktes vor dem Gewinnstreben großer institutioneller Immobilieninvestoren schützen. Tatsächlich trifft aber eine sozialistisch-planwirtschaftliche Preissetzung auf der Eigentümer- und Vermieterseite in der Regel Privatpersonen, die mit zum Teil engem finanziellen Spielraum auf eine positive Wertentwicklung einer Immobilie gesetzt haben. Der Bestand aller deutschen Wohnimmobilien wird zu 46,5 Prozent von den Eigentümern bewohnt. Die verbleibenden 53,5 Prozent oder knapp 20 Millionen Wohnungen werden vermietet.

Diese Mietwohnungen befinden sich zu etwa zwei Dritteln im Eigentum von Privatpersonen. Ein weiteres Fünftel des Mietwohnungsbestandes gehört der Öffentlichen Hand und Genossenschaften. Das bedeutet, dass sich etwa 82 Prozent aller Wohnungen in Deutschland in der Hand von privaten Haushalten befinden. Viele klein- und mittelständische Familienunternehmen und Handwerksbetriebe haben angesichts ihres ohnehin schon beträchtlichen unternehmerischen Risikos bei der Absicherung ihrer Altersvorsorge auf den Erwerb einer Immobilie gesetzt.



Auf privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen entfallen nur etwa 7 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.

Millionenfach wird also die Investitions- und Altersvorsorgeplanung durch die Setzung staatlicher Preise zunichtegemacht. Hinzu kommt, dass Privatpersonen als Vermieter mit der drohenden Bürokratie überfordert werden. Eine fortlaufende Einordnung der Mietwohnung in das politisch vorgegebene Preiskorsett ist für den einzelnen Vermieter rechtssicher kaum noch zu bewerkstelligen. Rechtliche Anfechtungen und drohende Rückforderungen durch den Mieter schmälern die Attraktivität des Immobilienbesitzes weiter. Die Politik macht dadurch einen durch viele private Eigentümer geprägten Markt zu einem komplexen und staatlich regulierten Markt. Dies wird auf Dauer zur Reduzierung der „kleinen Anbieter“ und zu einer Konsolidierung durch die „Großen“ führen, die mit der überbordenden Bürokratie auch umgehen können. Das ist ein Phänomen, das sich in allen stark regulierten Märkten beobachten lässt.

2. Woraus leitet sich Handlungsbedarf ab?

In der aktuellen Diskussion kristallisiert sich heraus, dass einige Kreise die absolute Höhe von Mieten als Handlungsaufforderung empfinden. Andere Kreise leiten wiederum aus dem Verhältnis der Miete zum individuell verfügbaren Einkommen des Mieters eine Notwendigkeit zum Eingreifen ab.

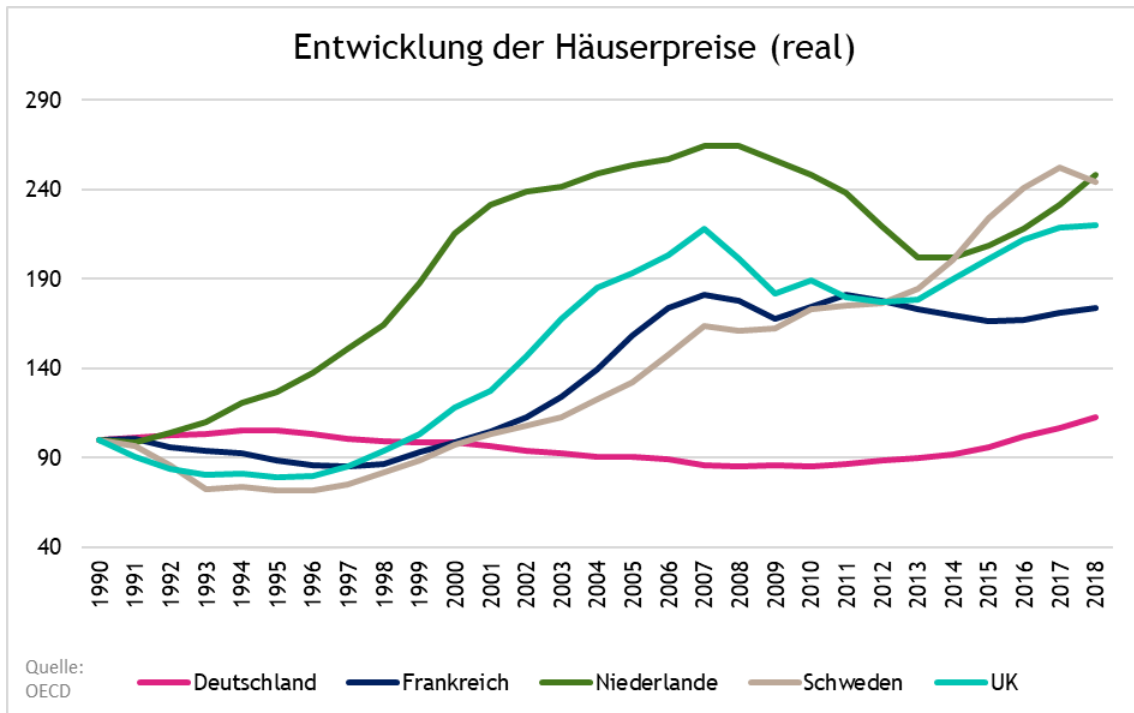
Dabei scheint ein gewisser Konsens zu bestehen, dass es problematisch sein kann, wenn mehr als 30 Prozent des verfügbaren Einkommens für die Nettokaltmiete aufgewendet werden müssen⁴. Bei diesem Referenzpunkt ist es wichtig, zwischen dem Einkommen des vertraglichen Mieters und dem gesamten Haushalt zu unterscheiden, was oftmals unterlassen wird.

Beklagt wird ein Auseinanderdriften von Bestandsmieten und Neumieten. In Berlin lagen die Bestandsmieten in 2018 durchschnittlich bei 6,72 Euro je Quadratmeter (Mietspiegel Nettokaltmiete). Im Vergleich zu 2010 hat hier eine Steigerung von 29 Prozent oder 3,2 Prozent pro Jahr stattgefunden, was angesichts des national und international niedrigen Niveaus weder relativ noch absolut ein hoher Wert ist.

Die Neumieten lagen in Berlin innerstädtisch durchschnittlich bei über 12 Euro je Quadratmeter. Im Vergleich stiegen sie seit 2010 um 65 Prozent also etwa 6,4 Prozent jährlich.

Betrachtet man die Entwicklung der Häuserpreise im europäischen Vergleich, die mit der Entwicklung der Mieten korrelieren, zeigt sich, dass der jüngste Anstieg in Deutschland unterdurchschnittlich und auf einem niedrigen Niveau stattfindet.

⁴ Ähnliche Annahmen macht die Bundesregierung bei der Mietbremse für Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt.



Als Folge eines knappen Angebots an günstigen Wohnungen kommt es in deutschen Ballungsräumen zu lock-in Effekten - die Umzugsrate sinkt: Altverträge werden nicht mehr gekündigt, die Untervermietung nimmt zu. Dass es durch den Zuzug neuer Mieter mit höherer Zahlungsbereitschaft zu einem schlagartigen Austausch der Bewohner ganzer Viertel - oftmals als „Gentrifizierung“ oder „Reichenghettoisierung“ gebrandmarkt - kommt, ist nicht nachweisbar.

Vielmehr führt die Knappheit von Wohnungen in beliebten Vierteln dazu, dass andere Viertel einen Zuzug von neuen Mietern mit höherer Zahlungsbereitschaft verzeichnen und es somit langsam zu einer Kaufkraftanhebung kommt. Der positive Effekt, der durch mehr Kaufkraft und in der Folge auch höheren Steuereinnahmen für die Stadtentwicklung ergibt, wird von der Politik eher verschwiegen. Die Zahlen belegen, dass Berlin weit davon entfernt ist, eine Stadt der Reichen zu sein. Das über den Länderfinanzausgleich am Tropf der anderen Bundesländer hängende Berlin ist neben Rom die einzige Hauptstadt in Europa, die ein BIP pro Kopf unter dem Durchschnitt des gesamten Landes hat.

3. Was macht die Politik?

Die Bundesregierung sowie verschärfend einige Bundesländer setzen ihren Fokus auf die Regulierung der Preise, um der gestiegenen Nachfrage an Wohnungen in Großstädten und Ballungsräumen zu begegnen.

3.1 Gesetzliche Begrenzung des Preisanstiegs

Die Koalition aus CDU und SPD hat die im Juni 2015 eingeführte sogenannte „Mietpreisbremse“ zum 1. Januar 2019 und zum Oktober 2019 weiter verschärft:

Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen in „Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ darf die Miete höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Bundesländer entscheiden anhand von vier nur teilweise offiziell und valide erfassten Indikatoren (Bevölkerungswachstum, Leerstandsquote, Mietentwicklung und Mietbelastung) darüber, ob der Wohnungsmarkt als angespannt einzustufen ist. Die relevante Vergleichsmiete wird mithilfe des einfachen oder qualifizierten Mietspiegels vor Ort ermittelt.

Die Mietpreisbremse gilt bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen, nicht aber bei Neubauten. Die Miete für neu gebaute Wohnungen (nach dem 1.10.2014 errichtet) unterliegt nicht den Beschränkungen der Mietpreisbremse. Nach einer umfassenden Modernisierung ist die erste Vermietung von der Mietpreisbremse ausgenommen. Eine Modernisierung ist dann umfassend, wenn die Kosten mindestens ein Drittel der Ausgaben für eine vergleichbare neu gebaute Wohnung entsprechen.

Die Praxis hat gezeigt, dass die erforderlichen Nachweise beiderseitig für Vermieter und Mieter weder einfach noch rechtssicher zu erbringen und deshalb in der Folge auch kaum zu kontrollieren sind. In der Folge hat der Gesetzgeber mit zwei Verschärfungen der Mietpreisbremse die Interventionsspirale weitergedreht und wälzt nun die Kontrolle über die Einhaltung der Preisbremse noch stärker auf die Mieter ab. Seit Januar 2019 müssen die Vermieter unaufgefordert ausweisen, wie hoch die Miete des Vormieters war. Diese Regelung gilt, wenn der Vermieter eine Miete verlangt, die mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Auch wenn der Vermieter eine höhere Miete aufgrund einer besonderen Modernisierung verlangt, muss er diese offenlegen. Die Einhaltung der Regeln und ggf. die Rüge der Missachtung obliegt den Mietern bzw. Interessenten für eine Wohnung. Die Bürokratie, die der Staat nicht leisten kann, soll von den Bürgern erledigt werden. Diese sind dazu aber ohne juristische Hilfe kaum in der Lage oder angesichts des Nachfrageüberhangs überhaupt nicht Willens, einen Zuschlag für eine Wohnung genauer zu durchleuchten.

Als weitere Verschärfung kam im Oktober 2019 hinzu, dass zu viel gezahlte Miete auch rückwirkend zurückgefordert werden kann, die Vergleichsmiete anhand der letzten sechs (und nicht mehr vier) Jahre erstellt wird und die Preisbremse bis mindestens 2025 in Kraft bleiben soll.

Wenn eine Landesregierung den Wohnungsmarkt in einer bestimmten Region als angespannt erklärt hat, gilt diese Einschätzung für fünf Jahre. Nicht alle Bundesländer machten bislang Gebrauch von der Mietpreisbremse. Die Möglichkeit der regionalen Differenzierung bedeutet für Investoren immer das Risiko, dass eine Kommune während der Planungs- oder Bauphase mit einer Preisbremse versehen wird.

Lediglich das Saarland, Sachsen und Sachsen-Anhalt wenden das Instrument momentan nicht an. Die schwarz-gelbe Landesregierung in Nordrhein-Westfalen hat angekündigt, die Verordnung in den 22 betroffenen Kommunen nicht über das Jahr 2020 verlängern zu wollen.

3.2 Weitere Beschneidung der Eigentumsrechte durch „Milieuschutz“ oder „Einheimischenmodell“

Der rot-rot-grüne Senat in Berlin hat flankierend zur Mietpreisbremse den Sachgrund des „Milieuschutzes“ geschaffen. Ohne genau zu definieren, welches „Milieu“ er in den Bezirken für schützenswert erachtet, räumt der Senat den Bezirksämtern weitreichende Verbotsmöglichkeiten gegenüber Immobilienbesitzern ein. Das Bezirksamt darf relativ willkürlich erklären, in welchen Stadtteilen es die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung konservieren will.

Diese Prüfung und damit die Verbotsandrohung erfolgen für gewöhnliche Umbau- und Sanierungsarbeiten (Modernisierungen (z.B. Sanitärobjekte, Böden, Aufzüge, Balkone), Grundrissänderungen, Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen etc.), für den Abriss von Gebäuden, die Nutzungsänderung, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und den Verkauf von Grundstücken.

Für all diese Maßnahmen benötigen Bauherinnen und Bauherren eine Genehmigung - auch dann, wenn die Maßnahmen nach der Bauordnung Berlin verfahrensfrei sind.

In sogenannten „sozialen Erhaltungsgebieten (Milieuschutzgebieten)“ darf die Umwandlung eines Grundstücks in Wohneigentum und/oder Teileigentum (v.a. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen) nicht ohne Genehmigung der Gemeinde bzw. Bezirke erfolgen. Um eine Genehmigung zu erhalten, muss der Eigentümer besondere Ausnahmetatbestände erfüllen oder sich verpflichten, die Wohnungen innerhalb von sieben Jahren nur an die Mieterinnen und Mieter des Hauses zu veräußern. Das wohl schärfste Schwert zückt der Berliner Senat beim Verkauf von Grundstücken, indem er sich ein generelles Vorkaufsrecht einräumt.

In den willkürlich angelegten „sozialen Erhaltungsgebieten“ besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde für Grundstücke, auf denen es Wohnungen gibt. Potenzielle Kaufende von Grundstücken können die Ausübung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten jedoch abwenden, wenn sie sich im Rahmen einer Abwendungsvereinbarung nach Vorgabe des Bezirks dazu verpflichten, die Ziele des sozialen Erhaltungsrechts (Milieuschutz) zu sichern. Wird keine Abwendungsvereinbarung abgeschlossen, übt der Bezirk das Vorkaufsrecht bei Vorliegen der notwendigen Voraussetzungen zu Gunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft aus. Das hochverschuldete Berlin wird also systematisch Wohnungseigentümer, weil es eine Veränderung von Vierteln entlang der Präferenzen von wohnungsuchenden Individuen verhindern will. Dass niemand freiwillig mehr Geld für die Miete ausgeben will, ist jedoch noch kein ausreichender Grund, anderen

Menschen den Zuzug in ein Viertel über den Umweg des „Milieuschutz“ zu verwehren. Auch die Privilegien für einen Kreis von alteingesessenen Einwohnern des in Bayern weit verbreiteten sogenannten „Einheimischenmodells“ schaffen fragwürdige Sonderrechte für eine Gruppe Privilegierter.

Für Unternehmen auf der Suche nach Mietflächen ergibt sich vor allem durch den „Milieuschutz“ eine große Unsicherheit für die Planung, da das Instrument auch sehr kurzfristig vor Um-/und Einzugsterminen aktiviert werden kann und so hohe Kosten entstehen.

3.3 Keine Preisentwicklung, nirgends: planwirtschaftliche Setzung der Mieten durch den „Mietendeckel“

Die Berliner Landesregierung hat mit dem sogenannten „Mietendeckel“ bereits den nächsten Schritt angekündigt. Die Koalitionäre von SPD, Linke und Grünen haben sich auf einen mindestens fünfjährigen Mietestopp und die Festsetzung einer Mietobergrenze geeinigt. Liegen die tatsächlichen Mieten über dem politisch gesetzten Grenzwert, sollen die Mieten zwangsweise abgesenkt werden.

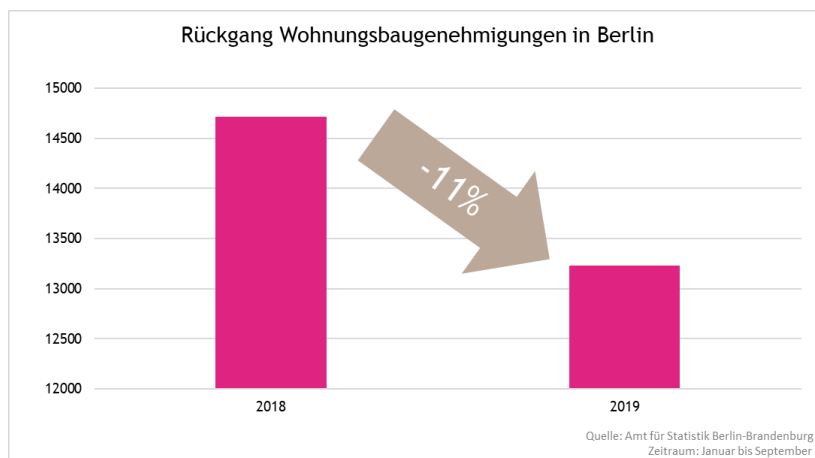
Offensichtlich ist man sich zumindest ansatzweise der enorm abschreckenden Wirkung für die Schaffung dringend benötigter neuer Wohnungen bewusst, weshalb der Wohnungsneubau vom Gesetz zunächst gänzlich ausgenommen werden soll. Eine Zusage, die in den Augen potentieller Bauherren mittelfristig nahezu wertlos ist und keinerlei Vertrauen in den Immobilienstandort Berlin schaffen dürfte. Gleichzeitig greift der Mietendeckel die Investitionsfähigkeit der Wohnungsgesellschaften an. Erste Folgen zeichnen sich bereits jetzt ab: Aufgrund entgehender Mieteinnahmen fehlen die für den Wohnungsneubau benötigten Mittel. Erste Baugenossenschaften ziehen bereits Pläne für ihre Berliner Bauvorhaben zurück⁵.

Erschreckend ist, dass der Senat den existierenden Wohnungsbestand dem Verfall preisgeben möchte. Zusätzlich zu den bestehenden Einschränkungen bei der Umlagefähigkeit von Instandhaltungen und Modernisierungen sind weitere Genehmigungs- und Anzeigepflichten geplant. Konkret sollen Modernisierungsumlagen, durch die die Bruttowarmmiete um mehr als 0,50 €/m² monatlich steigt, genehmigungspflichtig werden. Dies bedeutet, dass künftig vor allem aufwendige Instandsetzungen von Häusern und Wohnungen, die in besonders schlechtem baulichen Zustand sind, unterlassen werden. Auch werden diese Objekte nicht mehr gekauft. Dies mag dem rot-rot-grünen Milieuschutz entsprechen, das Erscheinungsbild einer funktionierenden Großstadt wird es nicht fördern.

⁵ <https://www.tagesspiegel.de/berlin/mietendeckel-in-berlin-genossenschaften-steigen-aus-bauprojekt-in-neukoelln-aus/25217290.html>

Ferner rückt eine derartige Sanierungs- und Investitionsbremse das klimapolitische Ziel, die CO₂-Emissionen im Gebäudesektor zu reduzieren, in unerreichbare Ferne. Hier ist davon auszugehen, dass mit Steuergeldern finanzierte staatliche Förderprogramme den außer Kraft gesetzten Umlagemechanismus kompensieren sollen.

Parallel zur Fokussierung auf die planwirtschaftliche Feinsteuerung des Berliner Immobilienmarktes hat derselbe Senat zu verantworten, dass zwischen Januar und September 2019 knapp 11 Prozent weniger Baugenehmigungen erteilt worden sind als im Vorjahreszeitraum⁶.



Die politische Fehlentwicklung in Berlin ist auch deshalb so gefährlich, weil sie in allen drei Parteien (SPD, Grüne, Linke) zwischenzeitlich Teil der bundesweiten Programmatik geworden ist. SPD, Grüne und Linke treten nunmehr für Instrumente der staatlichen Mietpreissetzung in ganz Deutschland ein.

3.4 Gefährliches Spiel mit dem Grundgesetz: Der Ruf nach Enteignung!

Parallel zu den politischen Plänen gibt es von Linken, Grünen und der SPD Sympathiebekundungen für und Forderungen nach Enteignung von Immobilienbesitz. Dies reicht von der Enteignung einzelner Objekte bis hin zur Enteignung von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen mit Bezug auf Art. 15 GG. Dass es sich hierbei um linke Symbolpolitik handelt, zeigt ein Blick auf die Zahlen: Die Enteignung der fünf größten börsenorientierten Wohnungskonzerne Vonovia, Deutsche Wohnen, LEG, GrandCity Properties und TAG Immobilien würde gemessen am Börsenwert 46 Mrd. Euro kosten. Zusammen besitzen sie 815.000 WE, was 2 Prozent der 40 Millionen Wohnungen in Deutschland wären. Keineswegs besteht Konsens bei den Enteignungsbefürwortern, zu welchen Konditionen sich der Staat privates Eigentum aneignen können soll.

⁶ <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2019/11/berlin-wohnungen-genehmigungen-statistik.html>

Die Bandbreite der radikalen Enteignungsforderung reicht von Prinzip Enteignung gegen Entschädigung, wie es in Art. 14 GG angelegt ist, bis hin zu einer kompensationslosen Enteignung („Schaffung eines Grundrechts auf Wohnen“). Dazwischen ist alles denkbar: So haben die Grünen in einem Antrag des Bundesvorstandes formuliert, dass keineswegs immer der Markt - bzw. Verkehrswert zu zahlen ist, sondern frühere "Infrastrukturausgaben" der öffentlichen Hand preissenkend anrechenbar sind⁷.

Dies bedeutet, dass ein einseitig ausübbares, nahezu freies Ermessen der enteignenden Gebietskörperschaft bei der Preisbildung geschaffen werden soll.

Alle zuvor genannten Maßnahmen wirken in die gleiche Richtung: Durch die verschiedenartigen Einschränkungen, ist es unter Berücksichtigung von Erhaltungsaufwendungen, Finanzierungs- und Betriebskosten weniger oder gar nicht mehr rentabel, Wohneigentum zu besitzen. In jedem Fall ist eine Entscheidung für eine Investition in Immobilien angesichts der massiv gestiegenen Rechtsunsicherheit mit einem deutlich größeren Risiko behaftet.

Die Politik schmälert die Anreize, neue Immobilien zu errichten oder alte Bausubstanz zu erhalten. Ohne Zweifel wird das Angebot an Wohnungen infolge der Verbotskaskade geringer ausfallen. Die vorhandene Bausubstanz wird Schaden nehmen, wie ein Blick auf die Städte zu dem Zeitpunkt zeigt, als sie über planwirtschaftlich geregelte Wohnungs- und Immobilienmärkte verfügten.

Hinzukommt, dass die politisch regulierten Mieten auf Dauer die Urbanisierung fördern werden. Als gäbe es ein Grundrecht auf billigen Wohnraum in der Stadt für jeden Wegziehenden vom Land, wird die Sogwirkung in die (Groß-)Städte weiter erhöht. Dieser Effekt steht im krassen Widerspruch zur Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“, die in großer politischer Einmütigkeit das Leben außerhalb der Städte nach vorne bringen soll⁸.

Völlig ungeklärt ist, wer in einem System, in dem die aufgezeigten massiven Beschränkungen der Eigentumsrechte angewendet werden, die Verteilung des schrumpfenden Angebots auf die nach wie vor größere Zahl von Nachfragern nach welchen Kriterien verteilt. Wer den Marktmechanismus mit einer weitgehend transparenten Preisbildung ausschaltet, will eine intransparente Umverteilung zugunsten einiger Gruppen (z.B. Mieter im Bestand, Geringverdiener, Menschen ohne Auto etc.) zulasten anderer Gruppen (z.B. Vermieter, die mit ihren eigenen Mitteln ins Risiko gehen).

⁷ <https://m.faz.net/aktuell/wirtschaft/mehr-wirtschaft/wohnungsmarkt-gruenen-vorstand-fuer-enteignungen-als-letztes-mittel-16416377.html>

⁸ <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/heimat-integration/gleichwertige-lebensverhaeltnisse/gleichwertige-lebensverhaeltnisse-node.html>

3.5 Auflagen verteuern das Bauen

Die Politik treibt leider nicht nur eine eigentumsfeindliche Interventionsspirale voran, sondern verteuert durch falsche regulatorische Weichenstellung den Bau neuer Wohnungen.

Bauen wird teurer: Materialien, vor allem aber neue, kompliziertere Auflagen treiben die Preise für die Fertigstellung einer Immobilie immer mehr in die Höhe. In Deutschland sind die Baukosten zwischen 2005 und 2018 um ca. 46 Prozent gestiegen⁹. Laut Statistischem Bundesamt stiegen die Preise für den Neubau von Wohnungen allein zwischen 2015 und August 2019 um 15 Prozent¹⁰.

Für Deutschland gibt es Schätzungen, dass 45 Prozent des Baukostenanstiegs auf erhöhte Anforderungen in den Bereichen Energie, Brand- und Schallschutz sowie Standsicherheit zurückzuführen sind.

Hier ist es dringend geboten, vorhandene Auflagen massiv zu verschlanken und an neue Gegebenheiten anzupassen. Beispielweise ist die zwingende Auflage zur Schaffung von Parkplätzen angesichts neuer Formen der Mobilität zu überprüfen. Auch eine Vereinheitlichung der in Deutschland sehr heterogenen Bauordnungen ist als kostendämpfende Maßnahme dringend geboten (s.u.).

4. Historischer und internationaler Vergleich

4.1 Mietpreispolitik zum Schaden der Bürger

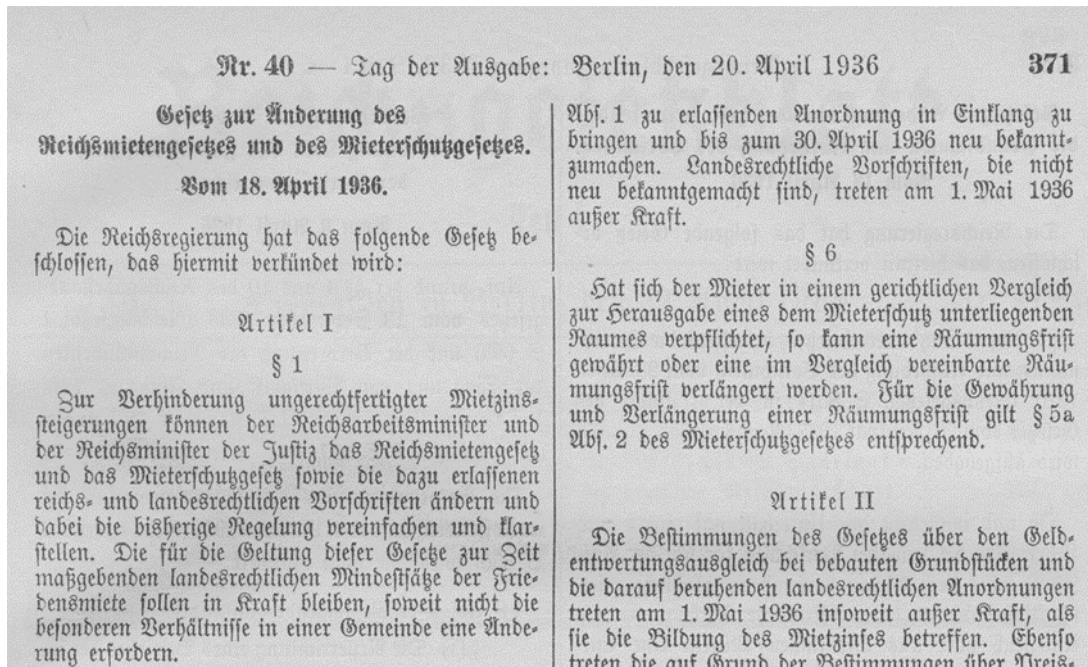
Staatliche Intervention in den Wohnungsmarkt wurden in der deutschen Geschichte schon häufiger von der Politik ausprobiert und dies immer wieder mit verheerenden Ergebnissen. Als Antwort auf den Wohnungsengpass nach dem 1. Weltkrieg in den Großstädten wurde in der Weimarer Republik eine zeitlich befristete Mietpreisbeschränkung auf der Basis von 1914 eingeführt, die mit Zuschlägen zur Unterhalts- und Instandsetzungskostendeckung aufgestockt werden konnte. Investoren lenkten ihre Mittel damals lieber in die Industrie, wo keine Zwangswirtschaft die Initiative bremste und höhere Renditen zu erwarten waren.

Umfassendere Eingriffe folgten im Jahr 1936 mit einem allgemeinen Mietenstopp, der von der DDR mit leichten Änderungen übernommen wurde und bis 1990 Bestand hatte.

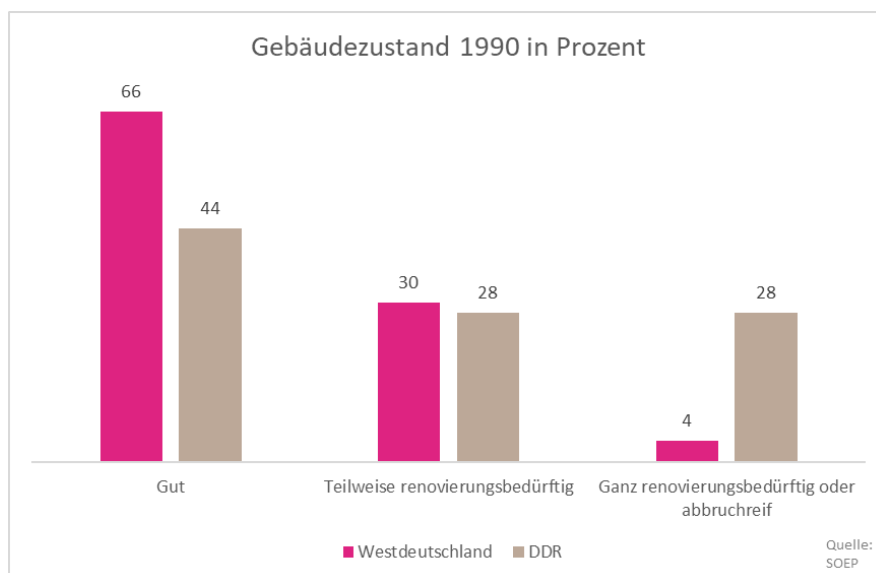
⁹ https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/Publikationen/Downloads-Bautaetigkeit/baugenehmigungen-baukosten-pdf-5311103.pdf?__blob=publicationFile

¹⁰ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/10/PD19_398_61261.html

Schlechte Erfahrungen:



Die Spätfolgen wurden nach der Wiedervereinigung deutlich: Die Wohnungen in der ehemaligen DDR waren kleiner, schlechter ausgestattet, hoch renovierungsbedürftig und fehlbelegt¹¹. Während in Westdeutschland im Jahr 1990 lediglich 4 Prozent den Gebäudezustand als „ganz renovierungsbedürftig oder abbruchreif“ darstellten, lag der entsprechende Anteil in den neuen Bundesländern zum gleichen Zeitpunkt bei 28 Prozent¹².



¹¹ <https://de.irefeurope.org/Diskussionsbeitraege/Artikel/article/Wohnen-in-der-DDR-Aufgewacht-in-Ruinen>

¹² https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.343255.de/diw_sp0236.pdf

Der Mietpreisstopp in der DDR war zwar bei Mietern beliebt und für die Politik verführerisch. Doch steigende Löhne und Baupreise bei konstanten Mieten sorgten auch damals für Probleme. So mussten DDR-Bürger im Jahr 1989 im Schnitt nur drei Prozent ihres Nettoeinkommens für Mietzahlungen aufwenden. Doch diese Mieten reichten immer weniger aus, um die Wohnungen in einem guten Zustand zu erhalten oder gar den Bau neuer Wohnungen zu finanzieren - man lebte von der Substanz.

4.2 Internationaler Ausblick

Häufig wird die Stadt Wien als Positivbeispiel für den Erfolg eines staatlichen Mietpreisdeckels angeführt. Dort dürfen die Mietpreise nur um die Inflationsrate erhöht und Kosten für Renovierungen nur begrenzt überwältigt werden. Falls ein Mieter aus der Wohnung ausziehen sollte, gelten weitgehende „Eintrittsrechte“ für Verwandte in Bezug auf die Altverträge. Das sorgt dafür, dass in Österreich nur ca. 25 Prozent der Wohnungen auf dem freien Markt angeboten werden¹³. In Wien liegt dieser Wert mit 20 Prozent noch niedriger¹⁴. Infolgedessen profitieren in der österreichischen Hauptstadt alteingesessene Mieter mit einer Mietvertragsdauer von über 30 Jahren von Preisen von 5,70€ pro Quadratmeter, während neue Mietverträge zu einem Preis von durchschnittlich 10,40 Euro pro Quadratmeter abgeschlossen werden¹⁵.

Durch die österreichische Gesetzlage können Nachkommen von Langzeitmietern unabhängig ihres Einkommens zu gesetzlich limitierten und besonders günstigen Konditionen in die Altverträge eintreten und begehrte Altbauwohnungen in der Innenstadt bewohnen.

Ähnliches lässt sich auch in San Francisco beobachten. Durch die Mietpreisbremse wird die Vermietung von Wohnimmobilien zunehmend unattraktiv, was zu einem von der Politik unerwünschten Nebeneffekt führt: Die auf dem Mietmarkt benötigten Immobilien werden daher lieber verkauft als vermietet, was Haushalten mit geringeren Einkommen eine zusätzliche Belastung darstellt. Das Angebot an Mietwohnungen ging infolge der rigiden Mietkontrollen aus dem Jahr 1994 um 15 Prozent zurück. Wie nach ökonomischen Gesetzen zu erwarten war, folgten auf den Rückgang des Mietwohnungsangebots langfristig ein drastischer Anstieg der Mietpreise, was die Ziele der Regulierung endgültig untergraben hat.¹⁶

¹³ <https://www.nzz.ch/wirtschaft/in-wien-leben-60-prozent-in-einer-geforderten-wohnung-dennoch-ist-die-stadt-kein-vorbild-in-der-wohnungspolitik-ld.1480080>

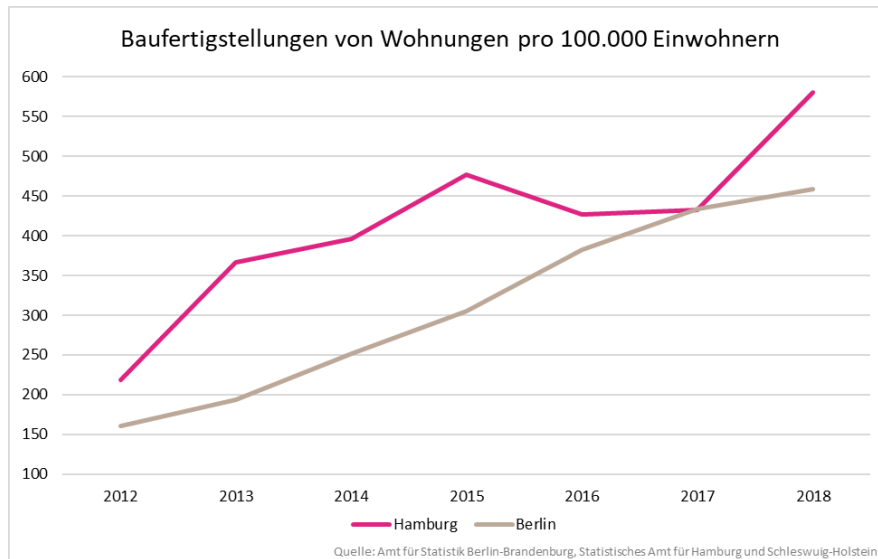
¹⁴ <http://ecoaustria.ac.at/wp-content/uploads/2019/08/20190223-EcoAustria-Policy-Note-Mieten.pdf>

¹⁵ https://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_PDF_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=120940

¹⁶ Diamond, Rebecca, Tim McQuade und Franklin Qian. 2019. "The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco" <https://web.stanford.edu/~diamondr/DMQ.pdf>

5. Was zu tun ist: Die Ausweitung des Angebots

- Deutschland ist ein Land der Mieter (in den Städten bis 80 Prozent Mieterquote, deutschlandweit ca. 54 Prozent). Dadurch sind jetzt viele Bürger betroffen, wenn exogene Faktoren wie eine verfehlte EZB-Geldpolitik die Nachfrage nach Immobilien überdurchschnittlich ansteigen lässt. Nur Wohneigentum koppelt einen dauerhaft von der Entwicklung der Mietpreise ab. Wer dieses Ziel erreichen will, muss Anreize schaffen, dass sich die Menschen Immobilien zur Eigennutzung leisten können.
- Dies setzt allgemein bei einer geringeren Steuer- und Abgabenlast für mittlere und kleine Einkommen an und bedeutet im Speziellen günstige Konditionen für den Erwerb und die Errichtung von Wohneigentum. Hier ist ein Grunderwerbsteuer-Freibetrag auf die selbstgenutzte Immobilie ein einfach umzusetzender Vorschlag.
- Die Grundsteuer als Entgelt für den Anschluss an Infrastruktur darf nur eine adäquat niedrige Belastung darstellen und muss von den Nutzern vor Ort mitbezahlt werden. Die Umlagefähigkeit dieser Kosten auf die Mieter ist deshalb unbedingt beizubehalten.
- Der Preisdruck auf die Mieten wird vor allem in den Großstädten durch einen Nachfrageüberhang verursacht. Deshalb ist die Schaffung neuer Wohnungen ein zentrales Element zur Entlastung der Situation durch:
 - Verdichtung der Innenstädte
 - Ausbau von Dachstühlen
 - Anhebung von maximalen Geschosshöhen
 - Bauliche Erschließung von öffentlichen Brachen und Grundstücken
 - Umwidmung von Gewerbegebieten, Wohn-/Gewerbekombinationen durch Flexibilisierung der Baunutzungsverordnung
- Schaffung moderner Mobilitätskonzepte unter Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs, um Pendeln in die Stadt zu erleichtern. Dadurch wird das Angebot von Wohnungen im ländlichen Raum attraktiver.
- Die Bau- und Immobilienwirtschaft muss als Partner und nicht als Gegner gesehen werden. Ein Erfolgsbeispiel ist das Hamburger Bündnis für Wohnen. Durch kooperativen Austausch und gemeinsame Zielsetzungen gelang es in der Hansestadt im Jahr 2018 10.674 Wohnungen fertigzustellen, was den höchsten Jahreswert seit 1977 bedeutet. Das Beispiel Hamburg zeigt, dass die Politik die Fertigstellung von Wohnungen in Metropolen ankurbeln kann und sich damit die Lage am Wohnungsmarkt deutlich entspannt.



- Bauen muss wieder günstiger werden. Überholte oder überflüssige Auflagen müssen gestrichen werden. Eine bundesweite Vereinheitlichung der Bauordnung der Länder würde Skaleneffekte heben und den Verwaltungsaufwand für Bauherren, Architekten und ausführende Gewerke erheblich reduzieren. Die Schaffung einer tatsächlich einheitlichen Musterbauordnung ist dringend geboten.
- Die Beantragung und Genehmigung von Bauvorhaben muss massiv vereinfacht werden. Eine völlig veraltete analoge Verwaltung mit kleinteiligen Prüfkompetenzen verhindert die zeit- und kosteneffiziente Errichtung von Wohnungen. Neben der Digitalisierung und Verschlankeung der Verfahren würde die bundesweite Vergabe von Baugenehmigungen mit Hilfe von Typengenehmigungsverfahren für (teil-)standardisierte Haustypen weitere Kosteneinsparungen ermöglichen.
- Die Öffentliche Verwaltung muss Personal für die Planung und Genehmigung von Bauvorhaben aufstocken. Im Gegensatz zu neuem Personal, das völlig unproduktiv zur Kontrolle der Mietenzwangsverwaltung eingesetzt werden soll, können neue Planungsstellen Abhilfe bei zu langsamen Genehmigungen von Bauvorhaben schaffen.
- Eine Ausweitung des sozialen - also öffentlich geförderten - Wohnungsbau kann nur unter der Prämisse Abhilfe schaffen, dass es nicht zu einer Verdrängung privater Bautätigkeit kommt. Vor allem wäre eine Reallokation vorhandener Einheiten aus dem sozialen Wohnungsbau an Berechtigte vorzunehmen. Nach Schätzungen werden ca. 40 Prozent aller subventionierter Wohnungen von Personen bewohnt, die den Kriterien nicht (mehr) entsprechen.
- Der Mietendeckel ist abzulehnen und die Mietpreisbremse aufzuheben. Die negativen Auswirkungen auf die private Altersvorsorge bedeuten eine Gefährdung der breiten Mittelschicht in Deutschland.

- Bei einer freien Preisfindung auf dem Wohnungsmarkt existiert zur Korrektur der sozialen Konsequenzen das Instrument des Wohngeldes. Paradoxe Weise ist die Anzahl der Bezieher von Wohngeld in den meisten Regionen Deutschlands rückläufig. In Berlin ist die Anzahl der wohngeldbeziehenden Haushalte in den letzten 10 Jahren um 45 Prozent auf 21.231 zurückgegangen¹⁷.
Ordnungspolitisch darf das grundgesetzlich geschützte Recht auf Eigentum nicht - auch nicht teilweise - durch Landesregierungen ausgehebelt werden. Hier muss mindestens über einen Staatsvertrag Klarheit geschaffen werden.
Eigentum und ein klarer Rechtsrahmen schaffen Wohlstand und verdienen unser aller Schutz.

¹⁷<https://www.statistikberlinbrandenburg.de/BasisZeitreiheGrafik/ZeitWohngeld.asp?Ptyp=400&Sageb=22003&creg=BBB&anzw=er=7>

DIE FAMILIENUNTERNEHMER e.V.

Dr. Daniel Mitrenga
Charlottenstraße 24 | 10117 Berlin
Tel. 030 300 65-412 | Fax 030 300 65-390
mitrenga@familienunternehmer.eu
www.familienunternehmer.eu

Der Text wurde von der Kommission Ordnungspolitik von
DIE FAMILIENUNTERNEHMER unter Vorsitz von **MICHAEL MORITZ** erarbeitet.

Redaktion: **DR. DANIEL MITRENGA**

Mitarbeit: **SINA MONTAZERI**

Titelbild: istockphoto / Stefan Ilic

Stand: Januar 2020