

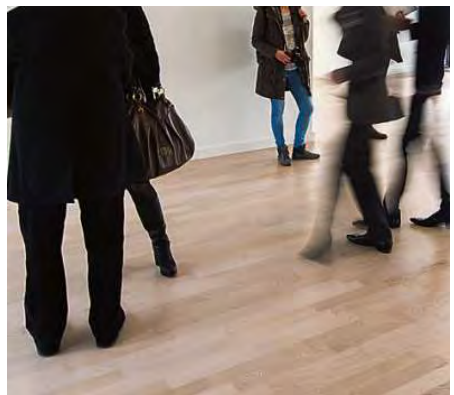
Teure Mietwohnungen zu verkaufen

McMakler: Anstieg der Anfragen in Top-Lagen

Die Berliner Bau- und Immobilienbranche ist außer sich vor Ärger, während sich Makler auf die Schenkel schlagen. Dieses Szenario sehen jedenfalls die Betreiber des Internetportals McMakler. „Wir beobachten momentan einen deutlichen Anstieg der Verkaufsanfragen, vor allem in den attraktiven Berliner Bezirken wie Mitte, Prenzlauer Berg und Kreuzberg um fast fünfzig Prozent“, sagt Lukas Pieczonka, Gründer und Geschäftsführer von McMakler mit Blick auf den September und Oktober. „Besonders große Wohnungen ab 100 Quadratmetern, die bisher hochpreisig vermietet werden konnten und kaum auf den Markt kamen, sind jetzt verstärkt dabei. Die Immobilienbesitzer sind nervös und wollen verkaufen, noch bevor der Mietendeckel beschlossene Sache ist. Vermietung in Berlin, so der einheitliche Tenor, rechnet sich mit Mietendeckel nicht mehr.“

Der Immobilienverband Deutschland sagte auf Anfrage: „Eine Zunahme von Verkaufstätigkeiten um 50 Prozent kann derzeit nicht bestätigt werden. Wie stark die Verkaufstätigkeiten zunehmen, wird sich in den nächsten Monaten zeigen.“

Wie berichtet, sollen die Mieten für alle Berliner Wohnungen, die vor 2014



Bewegung bei den luxuriösen Wohnungen. Wer mit spitzem Stift finanziert hat, denkt über den Verkauf nach. Foto: Lukas Schulze/dpa

fertiggestellt wurden, für die Dauer von fünf Jahren eingefroren werden („Mietendeckel“). Die Regelung soll rückwirkend ab 18. Juni 2019 gelten und ist rechtlich ob ihrer Verfassungsmäßigkeit umstritten. Insgesamt geht es um 1,5 Millionen nicht preisgebundene Wohnungen.

Bei einer Neuvermietung dürfen Vermieter maximal die Vormiete verlangen. Mieterhöhungen zum Inflationsausgleich sollen bis zu 1,3 Prozent pro Jahr erlaubt sein, allerdings erst ab 2022. Liegt die Miete mehr als 20 Prozent über einer festgelegten Obergrenze – nach aktuellem Stand beträgt sie 9,80 Euro – sollen Vermieter sie unter bestimmten Voraussetzungen absenken müssen. Grundlage ist der Mietenspiegel 2013. In zwei Fällen dürfen Vermieter die Obergrenzen überschreiten: Sind Wohnungen besonders hochwertig ausgestattet, können sie einen Euro je Quadratmeter draufschlagen. Auch im Falle von Modernisierungen für mehr Klimaschutz und Barrierefreiheit soll ein Aufschlag von maximal einem Euro erlaubt sein. Die Regelung zur Absenkung soll voraussichtlich erst Ende 2020 in Kraft treten. Wohnungssektorin Katrin Lompscher (Linke) schätzt, dass am Ende etwa 75 000 Haushalte auf diesem Weg Mietsenkungen durchsetzen – aber weit mehr Anträge eingehen, die es zu prüfen gilt.

CDU, FDP und AfD liefern bereits Sturm gegen die Pläne. „Die Berliner Landesregierung kehrt zurück zur sozialistischen Wohnungspolitik“, schimpfte der

Präsident des Immobilienverbandes IVD, Jürgen Michael Schick. Investitionen etwa in Modernisierungen und der dringend nötige Wohnungsbau würden lahmgelegt. „Der Mietendeckel ist ein Wirtschaftsschrumpfungsprogramm“, sagte auf Anfrage Jacopo Mingazzini, Vorstand Accento Real Estate AG. „Es wird weniger Aufträge für die Bauwirtschaft und weniger Steuereinnahmen geben, dafür aber mehr Arbeitslose, vor allem im Handwerk. Denn der Mietendeckel schreckt schon jetzt Investoren ab. Selbst notwendige Sanierungen und Modernisierungen werden verschoben oder gleich ganz gestrichen.“

In einem offenen Brief haben sich mehr als zwanzig Verbände, Unterneh-

Mieteinbußen sind bei großen Wohnungen dramatischer

men und weitere Organisationen an den Senat gewandt. Sie warnen vor negativen Auswirkungen des Mietendeckels auf die Berliner Wirtschaft. Vertreter der Organisationen kritisieren, dass das Gesetz keine neuen Wohnungen schaffe. Entscheidend sei Wohnungsneubau, dieser werde jedoch vernachlässigt.

Mark Heydenreich, Geschäftsführer der Fortis Real Estate Investment AG, bestätigt den Befund von McMakler: „Der Markt wird sich durch den Mietendeckel nicht wirklich entspannen. Es wird ja dadurch kein neuer Wohnraum geschaffen. Stattdessen wird der Wettbewerb um weniger Einheiten verschärft. Denn alle Bestandhalter werden Kurskorrekturen prüfen müssen. Es ist sehr wahrscheinlich, dass einige von ihnen aus der Vermietung aussteigen und ihre Bestände aufteilen werden. Profitieren werden vom Mietendeckel vor allem Selbstnutzer und Unternehmen, die für diese Zielgruppe Wohnraum schaffen.“ Für sein Unternehmen sei der Mietendeckel nicht problematisch, sagt Heydenreich.

Bewegung ist vor allem bei den großen und luxuriösen Wohnungen in attraktiven Lagen zu spüren. „Warum liegt auf der Hand: Die absoluten Mieteinbußen sind bei großen Wohnungen dramatischer für den Cash Flow eines Eigentümers als bei kleineren Einheiten“, sagt Pieczonka von McMakler. Und weiter: „Die Vermutung liegt nahe, dass Immobilienbesitzer kleiner Wohnungen mit geringer Miete die Situation besser abfedern können und querverfinanzieren. Bei hohen Mieten ist das Risiko für den Immobilienbesitzer dagegen erheblich höher.“

Nach Einschätzung von Achim Amann, Geschäftsführer bei Black Label Immobilien, profitieren vor allem unseriöse Makler vom Mietendeckel: „Schwarze Schafe in der Branche verlangen für die sogenannte Vermittlung einer normalen Mietwohnung innerhalb des Mietendeckels Cash von Mietern. Das passiert aber leider jetzt schon wegen der Mietpreisbremse. Die fairen Makler machen so was nicht und somit haben Wohnungssuchende gar keinen Support mehr.“

Der Mietendeckel wird einen grauen Markt mit exorbitanten Abschlagszahlungen zur Folge haben, glaubt auch Sebastian Fischer, Vorstand Primus Immobilien AG. „Wenn Wohnraum knapp ist, hilft nur mehr Wohnungsbau, und dafür braucht es mehr Grundstücke“, sagt Fischer auf Anfrage: „Wenn die Regierung der Grundstücksspekulation ein Ende setzt und eine Baupflicht einführt, wäre das ein richtiger Schritt.“

REINHART BÜNGER

Der Berliner Senat hat den Mietendeckel auf den Weg gebracht. Acht Thesen dazu in einem Gastbeitrag

VON CARL-LUDWIG HOLTFRERICHS

Erste These zum Wohnungsmarkt

Der Berliner Wohnungsmarkt hat sich in den letzten 15 Jahren von einem Nachfragemarkt mit hohen Leerständen zu einem Angebotsmarkt mit Wohnungsknappheit entwickelt. In den zehn Jahren zwischen der Finanzkrise 2008 und 2018 haben sich die Angebotsmieten fast verdoppelt. Warum? Die Wohnungsbautätigkeit privater und öffentlicher Investoren kam der demografischen Entwicklung Berlins, vor allem dem Überschuss an Zu- gegenüber Abwanderung, nicht nach. Die zum 1. Juni 2015 in Kraft getretene Mietpreisbremse für Neuvermietungen hat vielleicht insofern gewirkt, als seit 2017 der Anstieg abgeflacht und seit dem dritten Quartal 2018 die Angebotsmieten sogar rückläufig sind.

Zweite These zu den Mietpreisen

Demgegenüber sind die Bestandsmieten hinter den Mietpreissteigerungen für Neuvermietungen deutlich zurückgeblieben. Warum? Besonders auf diesem Teil des Berliner Wohnungsmarkts hat das bewährte Instrument des Mietspiegels stärker dämpfend gewirkt als bei Neuvermietungen. Ausnahme: Eigentümer haben ihre Mietwohnungen übermäßig modernisiert und die entsprechenden Umlagen von den Bestandsmietern eingefordert.

Dritte These zum Wohneigentum

Die Selbstnutzung von Wohneigentum ist der sicherste Schutz gegen Mietpreissteigerungen, unerwünschte Modernisierungen und Eigenbedarfskündigungen. Aber die Selbstnutzer-Eigentümerquote war 2017 in Berlin mit 14 Prozent die niedrigste aller Bundesländer. Warum? Vom Beginn des Ersten Weltkriegs bis Ende der 1970er Jahre bestand in Berlin (West) ein behördlich kontrollierter Mietendeckel, der in Westdeutschland schon 1960 in das Soziale Mietrecht überführt worden war und dort den Anreiz, Eigentum zu erwerben, verstärkt hatte. In Berlin (West) wurden die gedeckelten Wohnungsmieten zum Schaden der Vermieterseite weit unterhalb dessen gehalten, was auf einem nicht gedeckelten Wohnungsmarkt zwischen Vermieter und Mieter als für beide Seiten akzeptabler Mietpreis vereinbart worden wäre. Die Folge: bröckelnde Fassaden, kaum Modernisierungen und hohe „Abstandszahlungen“ vom Neumieter zum Vormieter für wertloses Mobiliar.

Dazu kam ein intransparenter Wohnungsmarkt, weil freierwerbende Wohnungen zu meist „unter der Hand“ statt über veröffentlichte Wohnungsanzeigen weitervermietet wurden. Vor der Wiedervereinigung der Stadt war die Selbstnutzer-Eigentümerquote in Berlin (Ost) mit seinen auf Tiefstniveau gedeckelten Mieten noch niedriger als in Berlin (West), zumal das dortige Rechtssystem Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern gar nicht zuließ. Außerdem war dort Eigentumserwerb als typisch bourgeoises Bestreben verpöht.

Die höchsten Selbstnutzer-Eigentümerquoten aller Bundesländer gab es 2017 im



Carl-Ludwig Holtfrerich



Ob sie es geahnt hat? Katrin Lompschers (Die Linke) Entwurf zum Mietendeckel hat eine hitzige Diskussion über dessen Für und Wider angefangen. Die rechtlichen Bedenken gegen das Gesetzesvorhaben wurden bisher nicht ausgeräumt.

Foto: Kay Nietfeld/dpa

Saarland (62,6 Prozent), Rheinland-Pfalz (58 Prozent) und Niedersachsen (55 Prozent). Im Durchschnitt der Bundesrepublik lag sie bei 46 Prozent, im Durchschnitt der EU bei mehr als 71 Prozent.

Vierte These zur Gerechtigkeitsfrage

Mietendeckel führen zu Ungerechtigkeiten in der Wohnraumverteilung. Mieter in großen Altbauwohnungen, in die sie als Familie mit Kindern eingezogen waren, hatten keinen ökonomischen Anreiz, später als alleinstehende Personen in eine kleinere Wohnung umzuziehen und so ihre Großwohnung für jüngere Familien mit Kindern freizumachen. Stattdessen konnten sie mit der keiner Preisdeckelung unterworfenen Untervermietung von möblierten Zimmern ihre Renten erheblich aufbessern.

Fünfte These zu den Folgen

Die Deckelung von Mieten schafft zusätzliche Wohnungsknappheit. Eine Deckelung von Preisen verursacht auf jedem Markt für Güter oder Dienstleistungen Knappheiten, auch wenn sie vor der Deckelung gar nicht bestanden. Oder der Deckelung verschärft Knappheiten, die schon vor der Deckelung vorhanden waren. Dazu ein Gedankenexperiment: Gesetz den Fall, engagierte Sozialpolitiker des Senats oder Abgeordnetenhauses von Berlin würden feststellen, dass untere und mittlere Einkommensschichten sich wegen stark gestiegener Preise Fleischkonsum immer weniger leisten könnten. Also wird von der Politik ein Deckel auf den Fleischpreis in Höhe von fünfzig Prozent des aktuellen Marktpreises eingeführt. Was wäre die Folge? Die Metzgerhandelsstheken, auf fünfzig Prozent gedeckelte Metzgerverkaufspreise verpflichtet, würden von den Fleischproduzenten

kaum noch Ware kaufen können. Die Fleischproduzenten würden wegen der Mindereinnahmen auf die Produktion von nicht preisgedeckelten Waren umsteigen. Leere Fleischtheken oder solche mit minderwertiger Ware wären die Folge. Ein typisches Beispiel dafür, wie die Deckelung von Preisen (oder Mieten) die Knappheit des Angebots verschärft statt entschärft. Obwohl der Mietendeckel noch gar nicht in Kraft ist, haben private Wohnungsbauunternehmen geplante Investitionen in Berlin bereits zurückgestellt.

Sechste These zur Mangelwirtschaft

Die Überwindung der Wohnungsknappheit in Berlin kann nur über eine Aufstockung des Wohnungsbaus erreicht werden. Der kürzlich erfolgte Rückkauf von knapp 6000 ehemaligen Sozialwohnungen, die das Land Berlin 2004 für 409 Millionen Euro privatisiert hatte, für knapp eine Milliarde Euro hat jedenfalls keinen Beitrag zur Erhöhung des Wohnungsangebots in Berlin erbracht. Für eine Milliarde Euro hätte das Land zu aktuellen Wohnungsbaupreisen von etwa 2000 Euro/qm Wohnfläche auf reichlich vorhandenen landeseigenen Grundstücken den Berliner Wohnungsbestand um 500 000 qm Wohnfläche aufstocken können. Investiert in studentische Wohnheime, wo die Wohnungsnot derzeit besonders akut ist, mit durchschnittlich 20 qm Wohnfläche pro Wohneinheit hätten sich für jene Investitionssumme 25 000 neue Studierendenwohnungen herstellen lassen.

Siebte These zur Marktsteuerung

Visionen von gerechten Preisen, losgelöst von Marktpreisen, sind seit dem Mittelalter ins Leere gelaufen und haben Wachstum und Entwicklung gebremst.

Warum? Eine Wirtschaft, der Marktpreise vorenthalten werden, hat keine Informationen darüber, welche Produktionsaktivitäten und Investitionen anderen vorgezogen werden sollten. Sie ist in ihrer Leistungsfähigkeit beschränkt. Daran sind alle Zentralverwaltungswirtschaften gescheitert.

Auch Politiker, denen in einer Demokratie die Wähler gewünschte Richtungsänderungen signalisieren, wären mit einer Einschränkung, gar einer Abschaffung freier Wahlen auf einem bzw. beiden Augen blind.

Achte These zur Alimentierung

Subjektförderung, das heißt Sozialausgaben für geprüft bedürftige Personen und Haushalte, ist grundsätzlich wirkungsvoller und für die gesamte Gesellschaft kostengünstiger als Objektförderung, zum Beispiel über eine Preisfestsetzung, die Arm und Reich gleichermaßen zugutekommt! Statt Mietpreise zu deckeln, sollten bedürftige Mieter in größerem Umfang als bisher mit Wohngeld unterstützt werden. Das wäre eine marktkonforme und zielgenaue Subjektförderung und im Gegensatz zum Mietendeckel eine konstruktive sozialpolitische Maßnahme. Der Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt die Fähigkeit zu entziehen, Produktionsaktivitäten und Investitionsmittel dorthin zu lenken, wo der Bedarf groß ist, ist unvernünftig. Das erkannte Problem, Wohnungsknappheit, wird nicht gelöst, sondern verschärft.

— Der Autor ist Wirtschaftshistoriker. Er lehrte als Professor für Volkswirtschaftslehre und Wirtschaftsgeschichte am Fachbereich Wirtschaftswissenschaft und am John-F.-Kennedy-Institut für Nordamerikastudien der Freien Universität Berlin.