Ge|schick, das; *Fingerspitzengefühl* für das richtige Investment in *Miethäuser*.

Ge|schick|lichkeit, die; clevere und *erfolgversprechende* Vorgehensweise bei *Zinshaus-Investments* in Berlin.

Schick, der; Synonym für *Immobilienkompetenz* im Markt für *Zinshäuser* in Berlin.

Schick|eria, die; Gesamtheit der *bestqualifizierten Zinshausexperten* in Berlin.

Schick|sal, das; unvermeid positive *Entwicklung* bei den *Wertzuwächsen* nach dem Kauf *Zinshäusern* oder unabwendbar *gute Erlöse* bei deren Verkauf.

Schick|lichkeit, die; ein von *Ehrlichkeit* und *Integrität* bestimmtes Verhalten bei der *Immobilienvermittlung*, z. B. objektive Werteinschätzung von *Miethäusern/Zinshäusern*.

MICHAEL SCHICK IMMOBILIEN

INVESTMENTMAKLER

Ihre Zinshausexperten in Berlin.

Tel. 030 88663390,
info@schick-immobilien.de
www.schick-immobilien.de

Mehr Makler geht nicht.

Wohnungspolitik: Kafka oder Machiavelli?

Prof. Dr. Ramón Sotelo

Die Mieten in Deutschland sind in den letzten 20 Jahren inflationsbereinigt real gesunken. In Berlin ist bei den Mieten im nationalen wie internationalen Vergleich eine gewisse Normalität eingekehrt. Trotzdem haben Politiker den Mieter als Wähler neu entdeckt. Weil in Berlin in den letzten zehn Jahren kaum Wohnungen gebaut und im Zuge zunächst verhaltener, dann zunehmend spürbarer Wachstumsprozesse zuerst Leerstände abgebaut wurden, kommt es in begehrten Wohnlagen, zu Engpässen.

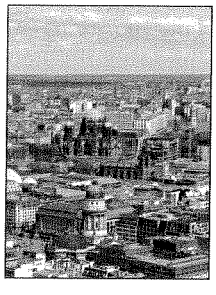
Auf Bundesebene hat die Kanzlerin, nachdem ihr Herausforderer das Thema Wohnen entdeckte, kurzerhand dafür gesorgt, dass die Mietsteigerungen im Bestand auf 15 % statt auf 20 % in drei Jahren beschränkt werden können. Ein politisch gekonnter Schachzug mit verheerendem Vorbild.

Berlin übt sich in vergleichbarem Aktionismus. Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau sollen ausgesetzt, landeseigene Unternehmen angewiesen werden, Mieterhöhungspotentiale nicht auszuschöpfen. Den Gipfel stellen skurrile Beschränkungen durch Milieuschutzsatzungen dar. Der Neubau wurde über die gestiegene Grunderwerbsteuer abgeschöpft, und einzelne Bezirke planen vermehrt für Neubau nur noch dann Baugenehmigungen zu erteilen, wenn gleichzeitig – und ohne öffentliche finanzielle Beteiligung – mietgebundene Wohnungen errichtet werden.

Ökonomisch sind all diese Maßnahmen kontraproduktiv. Jede Verzögerung der Mietanpassung im Bestand erhöht den Druck auf die aktuell Wohnungssuchenden, weil vorhandener Wohnraum letztlich nur über Knappheitsmieten gerecht unter den Nachfragen verteilt werden kann. Ökonomisch sinnvoll wäre die Ausweitung der Mieterhöhungsmöglichkeiten in Gebieten mit Knappheit auf z. B. 25 % in drei Jahren, nicht ihre Absenkung. Der Bau neuen Wohnraums wird durch immer ehrgeizigere Vorschriften verteuert. Das geplante Zweckentfremdungsverbot-Gesetz und die in Aussicht gestellten Umwandlungsverordnungen tragen zu weiterer Verunsicherung von Investoren bei. Alle genannten Maßnahmen sind kontraproduktiv, wenn es darum geht, vorhandenen Wohnraum vernünftig zu verteilen oder neuen Wohnraum zu schaffen. Insoweit erleben wir eine kafkaeske Situation, bei der die vermeintlichen Lösungen zum Kern des Problems werden. Dass öffentliche Wohnungsbaugesellschaften angewiesen werden, mit preistreibender Wirkung schon teure Bestände hinzuzukaufen, statt Gewinne auszuschütten, damit sich der Länderfinanzausgleich für Berlin nicht reduziert, ist ein Skandal eigener Art.

Eine von Verbänden geforderte breite Förderung des Wohnungsbaus wird es absehbar nicht im hinreichenden Umfang geben. Schließlich müsste sich jede Form der Förderung regional auf Wachstumskerne beziehen, mit der Folge, dass im Ergebnis strukturschwache Gebiete der Bundesrepublik finanziell die wachsenden noch unterstützen. Das ist politisch nicht vermittelbar.

Wenn die beschriebenen Maßnahmen die Probleme nicht vermindern, sondern verstärken, muss die politische Motivation eine andere sein: Solange der Wähler glaubt, dass die beschriebenen kontraproduktiven Maßnahmen zu seinen Gunsten sind, werden die Parteien eher gewählt, die solchen ökonomischen Unsinn vertreten. Und weil die Maßnahmen die Situation noch verschärfen, kommt es zu einem Wettlauf der ökonomischen Unvernunft. Allein aus machiavellistischer Sicht betrachtet ist das politisch „vernünftig".



Zum Titelbild · Foto: © Lucky Dragon - Fotolia.com

Vor allem die Berliner Vermieter müssen sich in den nächsten Wochen und Monaten mit einer Fülle neuer Themen und Herausforderungen herumschlagen. Berlin will faktisch zurück zum „Schwarzen Kreis" und zur Bevormundung der Immobilienwirtschaft durch den großen Bruder Staat. Das Zweckentfremdungsverbot wird wieder eingeführt, die Kappungsgrenze für Bestandsmieterhöhungen auf 15 % in drei Jahren gesenkt und faktisch durch die Wiederbelebung des Wirtschaftsstrafgesetzes eine Neuvermietungsgrenze von 20 % über der ortsüblichen Miete eingeführt (Seite 638). Parallel dazu ist der Mietspiegel 2013 veröffentlicht worden, der sich strukturell von seinem Vorgänger unterscheidet (Sonderbeilage). Und schließlich sind auch die Vorschriften des neuen Mietrechts zu beachten (Sonderbeilage).