ERWIN GRUHN IMMOBILIEN
Immobilien-Kompetenz seit 4 Generationen
SERIÖS · DISKRET · ERFAHREN
Seit über 50 Jahren bewegen wir Immobilien in Berlin!

Wir vermarkten schnell, diskret und höchst professionell - unsere jahrzehntelange Erfahrung ist der maßgebliche Unterschied!
WIR SUCHEN DRINGEND:
MIETHÄUSER
WOHNANLAGEN
GESCHÄFTSHÄUSER
in ganz Berlin für bonitätsstarke Investoren
ERWIN GRUHN IMMOBILIEN
Immobilien-Kompetenz seit 4 Generationen
Kaiserdamm 18
14057 Berlin-Charlottenburg
Tel. 030 - 3 26 51 71
Fax 030 - 3 26 55 75
info@erwin-gruhn-immobilien.de
www.erwin-gruhn-immobilien.de
RDM
FIABCI
SERIÖS · DISKRET · ERFAHREN

Der Zaubertrank Berliner Bauträger

Prof. Dr. Ramón Sotelo

Wir schreiben das Jahr 2001. Alle Berliner Bauträger sind nach Auslaufen der Sonder-AfA, der Krise der Bankgesellschaft und den verfehlten Wachstumserwartungen der Stadt pleite. Alle? Nein! Eine kleine Gruppe hartgesottener Bauträger leistet erbittert klandestinen Widerstand …

Erst wird festgestellt, dass keine Wohnungsknappheit mehr besteht, um steuerfinanziert mit Hilfe des Altschuldenhilfegesetzes Wohnungen abzureißen. Damit kommt das Angebot der fehlenden Nachfrage entgegen. Dann dämpft man politisch die Mieten über die Mietspiegel, damit die geringe Nachfrage die Restflächen absorbiert. Der Bundestag beschließt eine Ermächtigung zur Senkung der Kappungsgrenzen im Bestand auf 15 % statt 20 % in drei Jahren, und in Berlin wird davon umgehend Gebrauch gemacht. So ist sichergestellt, dass die Nachfrage nicht aufgrund moderater Mieterhöhungen plötzlich den Angebotsüberhang in Form von Leerstand wieder sichtbar werden lässt. Ebenso wirken Mietpreisbeschränkungen in Sanierungsgebieten.

Dann werden öffentliche Wohnungsbaugesellschaften auf Steuerzahlers Kosten verpflichtet, in großem Stil ihren Bestand zu erhöhen, um dann die rund 300.000 Wohnungen unterhalb von Marktmieten zu vermieten. Auch das führt zu einer weiteren Flächenabsorption.

Vor der Bundestagswahl 2013 gelingt es, alle im Bundestag vertretenen Parteien von einer Mietpreisbremse auch bei der Neuvermietung zu überzeugen. So wird nicht nur die vermietete Fläche von Bestandsmietern absorbiert, sondern auch noch für den Fall vorgesorgt, dass doch mal eine Wohnung frei wird. Das stellt sicher, dass kinderlose Doppelverdiener eine größere Wohnung als zu Marktmieten möglich mieten, damit Wohnungen für Neuankömmlinge oder Familien noch knapper werden und noch mehr Neubaubedarf entsteht. Und die 40.000 jährlich eintrudelnden Neuankömmlinge werden je nach Couleur als Wachstums- bzw. Schreckensszenario verkauft, obgleich sie jährlich nur rund 1,1 % der Bevölkerung entsprechen. Damit im kleinen Eigentumswohnungsmarkt die Bewohner ihre Wohnfläche nicht zu oft an ihre Nachfrage anpassen, wurden vorab die Transaktionskosten über eine höhere Grunderwerbsteuer massiv verteuert. Und weil mit der Mietpreisbremse den Bauträgern Konkurrenz durch Aufteiler ins Haus stehen könnte, weil es sich ja jetzt mehr lohnt, eine Wohnung zu verkaufen als zu vermieten und durch marktgerechte Kaufpreise Nachfrage absorbiert würde, verbietet die Berliner Politik die Aufteilung in „Milieuschutzgebieten". Schon zuvor war die Frist für die Eigenbedarfskündigung zehn Jahre verlängert worden, so dass die preiswerten Wohnungen nicht auf dem Markt wirksam werden konnten.

Unsere Parodie zeigt erstens auf, dass keiner fragt: Cui bono? Und zweitens: Bei ökonomischer Analyse kommt man zum Ergebnis, dass die derzeit gefühlte Wohnungsknappheit primär ein Resultat der beschriebenen regulativen Maßnahmen ist und im Ergebnis eine falsche Verteilung bestehender Flächen vorliegt. Der Maßstab für eine Wohnungsknappheit ist das Verhältnis vom Einkommen zur insgesamt genutzten Fläche, und nicht die Nachfrage nach wenigen bezugsfreien Wohnungen, während weite Teile des Bestandes dem Markt entzogen sind. Doch das wäre in unserer Parodie die Lüftung des Geheimnisses über die Zusammensetzung des Zaubertrankes der Bauträger, und das ist bekanntermaßen tabu.

Zum Titelbild · © mertcan - Fotolia.com

Seit 1. Januar 2015 gilt ein gesetzlicher Mindestlohn von 8,50 € je Stunde. Auch für jene Arbeitgeber, die längst den Mindestlohn oder mehr gezahlt haben, hält das Mindestlohngesetz einen ungeheuer bürokratischen Aufwand bereit. Und längst sind noch nicht alle drängenden Fragen zum Mindestlohn geklärt. Auch diese Ausgabe enthält wieder – diesmal zwei – Beiträge zum Mindestlohn. Zum einen geht es um die Möglichkeit, mit einem sogenannten verstetigten Arbeitslohn zu arbeiten, die sich gerade bei Hausmeistern anböte, aber reichlich kompliziert ist. Zum anderen geht es um die Frage, ob auch private Vermieter in die Haftung genommen werden können, wenn ihre Handwerker und Dienstleister nicht ordentlich bezahlen. Lesen Sie Seite 427 und 429.