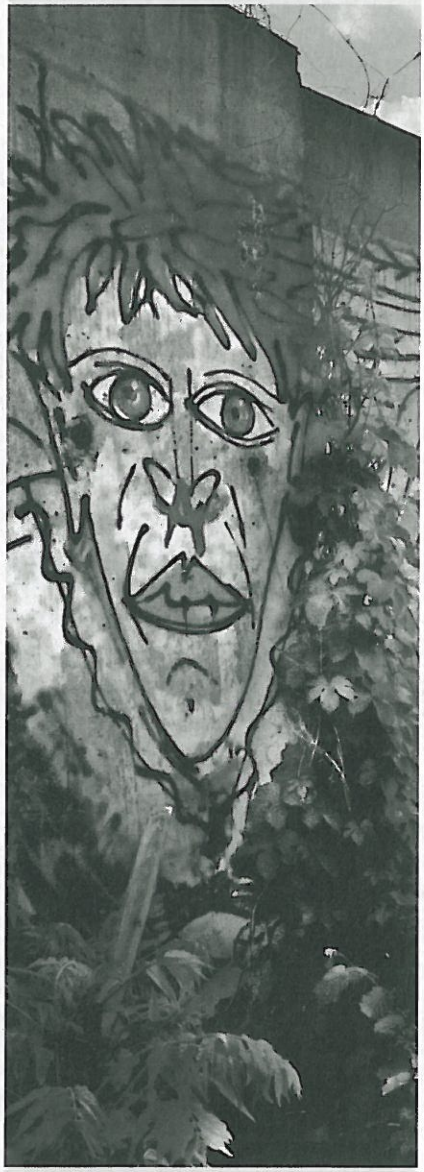
Berliner Gesichter.



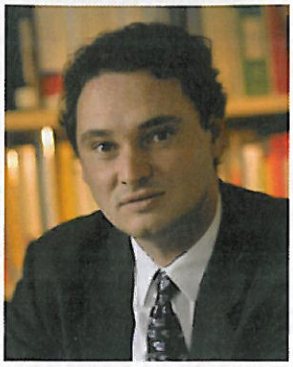
MICHAEL SCHICK IMMOBILIEN

INVESTMENTMAKLER

Zinshäuser • Privatisierung • Verwaltung
www.schick-immobilien.de

MICHAEL SCHICK IMMOBILIEN GmbH & Co. KG
Rheinbabenallee 40
14199 Berlin
T +49(0)30 · 88 66 33 90
F +49(0)30 · 88 66 33 919
info@schick-immobilien.de
www.schick-immobilien.de

ivd



Freiheit, Sozialismus oder Populismus

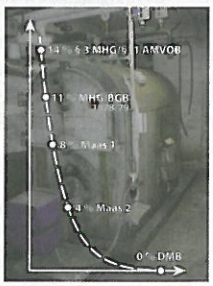
Prof. Dr. Ramón Sotelo

Dr. Werner Upmeier, Präsident a.D. des BFW, hatte es anlässlich der Finanzkrise mal so formuliert: „Wenn Sachverhalte sehr kompliziert erscheinen, dann sind sie meist ganz einfach." So ist es auch mit den bestehenden Mietpreisregulierungen in Form diverser Kappungsgrenzen, der Mietpreisbremse und insbesondere mit der nun von unserem Justizminister – andere sagen, der maaslose, von Claqueuren begleitete schicke junge Herr – geplanten weiteren Verschärfung des Mietpreisrechts. Nota bene: Dies ist keine Satire.

Die Güterverteilung kann unterschiedlich erfolgen. In wirtschaftlich freien Gesellschaften regeln Anbieter und Nachfrager die Verteilung über den Preis. In sozialistischen Gesellschaften werden Produktion und Konsum zentral gesteuert. Der Preis dient nicht mehr als Regulativ. Wozu Sozialismus in der Wohnungswirtschaft führt, hat der thüringische Bauminister a.D. Andreas Trautvetter kurz so zusammengefasst: „Ruinen schaffen ohne Waffen." Trautvetter sagt damit nur die halbe Wahrheit, denn Sozialismus hat ja primär kein Wachstums- oder Effizienzziel, sondern strebt eine Gleichverteilung von Gütern, hier Wohnungen an. Nicht das Effizienzkriterium der Marktwirtschaft zählt im Sozialismus, sondern jenes der Egalität. Und so gesehen war die Wohnungspolitik der DDR recht erfolgreich, denn die meisten wohnten gleichförmig schlecht. Frei nach Loriot: Sozialismus ist möglich, aber sinnlos. Nun meinen manche sozialdemokratische Politiker, allen voran unsere Kanzlerin, deren Erfüllungsgehilfe unser Justizminister wohl ist, man könne ein wenig Sozialismus machen, indem man allein die Preise reguliert. Nun, sicher könnte man eine sozial ausgewogene Wohnungspolitik machen, aber eben nicht, indem man die Preise reguliert. Denn solange jeder Nachfrager so viel Wohnraum konsumieren darf, wie er am preisregulierten Markt bekommt, steigt der Flächenkonsum des einzelnen Haushalts stets bei Kappung oder Bremsung der Mietpreise. Dies liegt daran, dass wir als Nachfrager preiselastisch handeln: Ist die Wohnfläche preiswerter, fragen wir mehr nach, wenn sie teurer ist, weniger. Soll die Verteilung von Wohnungen nicht mehr über freie Preise geregelt werden, dann muss man konsequenterweise auch die Mengen regulieren, also politisch festlegen, wer welchen Anspruch auf eine Wohnung hat – wie in der DDR halt.

Wenn man jedoch die Mengen nicht reguliert, die Preise aber doch, dann ist diese Politik weder eine der freien oder sozialen Marktwirtschaft noch eine sozialistische, sondern ökonomisch nur noch dumm. Denn jede Verschärfung des Mietpreisrechts führt automatisch aufgrund der preiselastischen Nachfrage zu einer weiteren Verschärfung der Situation der Wohnungssuchenden. Und weil die meisten Wähler den Zusammenhang nicht erkennen und Mieter meinen, sie hätten mit der Mietpreisregulierung einen Vorteil, ist diese Politik vor allem populistisch: Sie privilegiert zudem hohe Einkommensbezieher und Bauträger. Erstere, weil sie eh eine Wohnung bekommen und so preiswerter mehr Fläche konsumieren können, und Letztere, weil Hinzuziehende angesichts des regulativ bedingt leergefegten Mietwohnungsmarkts auf das Angebot teurer Eigentumswohnungen angewiesen sind.

In der Rückschau werden wir vielleicht erkennen, dass Populismus in Deutschland keine Erfindung der Parteien Die Linke oder der AfD war, sondern eine unserer Kanzlerin – und ihrer Erfüllungsgehilfen … Chapeau: Merkel ist unserer Zeit doch voraus.



Zum Titelbild · Foto: Archiv/Fotomontage.
Nach § 11 der für Berlins Altbauten geltenden AltbaumietenVO (AMVOB) und nach § 3 Miethöhegesetz (MHG), der für preisfreie Wohnungen die Mieterhöhung nach Modernisierung regelte, galt bis 1978/1979 ein Umlagesatz von 14 % der Modernisierungskosten. Danach waren es und sind es bis heute 11 %. Die 2. Mietrechtsnovelle von Bundesjustizminister Maas (vgl. dazu den Beitrag von Paschke Seite 637 ff.) sieht eine Absenkung auf 8 % (Maas 1) bzw. 4 % (Maas 2 = Regelung für Dummies) vor. Der Deutsche Mieterbund (DMB) fordert seit Jahren 0 % Umlage. Auf das Nullniveau zubewegen wird sich bei Umsetzung dieser Pläne in erster Linie das Modernisierungsniveau. So sind die energetischen Ziele bis 2050 nicht zu erreichen. Und barrierearm werden die Deutschen so schnell auch nicht wohnen.