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
SERIÖS · DISKRET · ERFAHREN
Kaiserdamm 18
14057 Berlin-Charlottenburg
Tel. 030 - 3 26 51 71
Fax 030 - 3 26 55 75
RDM FIABCI
info@erwin-gruhn-immobilien.de
www.erwin-gruhn-immobilien.de

Merkel bremst auch für den Machterhalt

Prof. Dr. Ramón Sotelo

Der Staub um die Senkung der Kappungsgrenze auf 15 % ist noch nicht verflogen, da will unsere Kanzlerin mit einer Mietpreisbremse bei Neuvermietung schon nachlegen. Alle wissen: Dies ist ordnungspolitischer Irrsinn. Erstens können Investoren künftig nicht mehr mit Marktmieten rechnen. Besonders institutionelle Investoren, die sich dem Wohnungsmarkt ganz langsam genähert haben, gehen wieder auf Abstand. Zweitens werden sich künftig Mietspiegel noch stärker unabhängig vom Marktgeschehen entwickeln. Das führt zu weiteren Verwerfungen am Wohnungsmarkt. Am schlimmsten ist, dass ein weiterer Schritt zur Aushöhlung von Eigentumsrechten unternommen wird. Wozu das führt, hat der ehemalige Bauminister von Thüringen, Andreas Trautvetter, mit Blick auf die Wohnungspolitik der DDR auf den kurzen Satz gebracht: Ruinen schaffen ohne Waffen.

Vielleicht muss Politik aus Muttis Experimentierkasten so verstanden werden: Merkel muss den Einzug der FDP in den nächsten Bundestag sicherstellen, um so Rot-Grün bzw. Rot-Rot-Grün zu verhindern. Und weil viele CDU-Anhänger auch gegen die Mietpreisbremse sind, helfen genug der FDP, die 5-%-Hürde locker zu nehmen. Dann hat Angela Merkel die einseitige Machtoption auf Schwarz-Grün oder Schwarz-Rot und kann wahlweise Philipp Röauf die Oppositionsbank verweisen. Inhaltlich ebnet sie mit der Mietpreisbremse den Weg zur Koalition mit beiden Parteien. Und weil so niemand mehr Mietwohnungen bauen würde, wird das Ganze noch mit der Einführung von steuerlichen Erleichterungen garniert. Das hat auch noch den Vorteil, dass ein Großteil der Wohnungswirtschaft sich in der Kritik mäßigt. Insbesondere die Bauträger hoffen auf ein gutes Neugeschäft und nehmen den Deal an. Man kann diese Politik auch gut mit Ronald Reagans Zitat: „If it moves, tax it. If it keeps moving, regulate it. And if it stops moving, subsidize it." [Wenn es sich bewegt, besteuere es, wenn es sich trotzdem noch bewegt, reguliere es. Und wenn es sich nicht mehr bewegt, dann subventioniere es.] umschreiben.

Politisch sieht es - rechtliche Prüfung durch das Verfassungsgericht einmal außen vor - so aus, dass die Mietpreisbremse für Neuvermietungen kommt. Was wird dann, insbesondere am Berliner Wohnungsmarkt geschehen? Der Mietspiegel differenziert nicht hinreichend die sich entwickelnden Lagequalitäten. Deshalb wird es in den gesuchten innerstädtischen Lagen von Charlottenburg, Mitte, Prenzlauer Berg und Kreuzberg, wo die Unterschiede zwischen Mietspiegel- und Markmieten besonders eklatant sind, zunehmend zur Bildung von Wohneigentum im Bestand kommen. Damit verstärken sich Segregationseffekte. Ist es unzulässig, am Kollwitzplatz eine sanierte Altbauwohnung für 12 €/m² zu vermieten, wird sie halt verkauft. Wie soll denn anders als über den Markt entschieden werden, wer am Kollwitzplatz wohnen darf? Etwa über die Parteizugehörigkeit, ein Losverfahren oder nach Quoten? Am Ende wird der Mietwohnungsmarkt in die Außenbezirke verdrängt und die Eigentumsquote wird in der Innenstadt steigen. Vielleicht ist das ja auch der letzte Impuls für die Verbürgerlichung der Grünen im Bergmannkiez. Schon Franco hatte übrigens in Spanien die Mieten gedeckelt, um das Wohneigentum zu fördern, damit sich alle als Eigentümer fühlen und keine revolutionären Gedanken hegen.

Ausgangspunkt der Krise in den USA war die politisch gewollte und subventionierte Erhöhung der Eigentumsquote. Gleiches gilt für die spanische Immobilienkrise. Geschichte wiederholt sich doch.

Zum Titelbild ·