

# Reiche als Sündenböcke

Folgen politischer Fehlentscheidungen sollen jetzt von Investoren ausgebadet werden, beklagt Dr. Dr. Rainer Zitelmann im Interview



**Insbesondere in Ihrer Heimatstadt Berlin läuft der Immobilienmarkt heiß. Lohnt sich der Einstieg Ihrer Meinung nach noch?**

Das muss jeder selbst entscheiden. Ich habe heute mit einem Profi gesprochen, der seine Zinshäuser in Berlin verkauft. Seine Gründe: Erstens ist der Markt schon länger heißgelaufen. Zweitens: Die gesamte politische Entwicklung geht gegen Wohnungsinvestments, besonders in Berlin. Ich behalte einige meiner Wohnungen, andere habe ich jedoch verkauft. Da ich selbst immer antizyklisch investiert habe, würde ich auf dem heutigen Niveau nicht mehr einsteigen. Aber das hängt damit zusammen, dass ich erstens sehr vorsichtig bin und zweitens sehr langfristig denke. Natürlich kann niemand ausschließen, dass die Preise noch weiter steigen. Aber wenn Sie mich fragen, ob ich es für wahrscheinlicher halte, dass die Preise in fünf Jahren höher oder niedriger sind als heute, dann sage ich: eher niedriger.

**Sollten landesweit neue Mietdeckelungen kommen, könnten sich dadurch die Geschäftsmodelle für die Vermieter erledigen?**

Investoren, die sehr hohe Faktoren bezahlt haben, weil sie dachten, dass sie die Mieten bei der Neuvermietung entsprechend anheben können, werden bald merken, dass die Mietpreisbremse kein Papiertiger ist. Sie ist schon zu Beginn des Jahres verschärft worden und ich gehe davon aus, dass sie weiter verschärft wird. Zudem sehe ich die Gefahr, dass die Politik Regeln fest schreibt, wonach die Mietspiegel auf Basis nicht der letzten vier, sondern der letzten sieben oder acht Jahre berechnet werden, was faktisch auch zu einer extremen Verschärfung der Mietpreisbremse führen würde. Die SPD hat das schon gefordert. Die CDU widerspricht – noch. Aber nach meiner Erfahrung knickt die CDU/CSU früher oder später bei diesen Themen immer ein.

**Berlin behält sich sogar ein Vorkaufrecht für Mehrfamilienhäuser vor,**



Mit der Forderung „Hände weg vom Wedding“ demonstrierten am 20. April 2019 Berliner gegen die steigenden Mieten. Transparente wie „Gegen die Stadt der Reichen!“ stellen klar heraus, bei wem sie die Verantwortung für die Wohnungsmisere sehen.

**selbst wenn ein Anleger es bereits gekauft hat.**

Dieses Vorkaufsrecht gibt es gesetzlich in sogenannten Milieuschutzgebieten. Das ist nichts Neues. Neu ist jedoch, dass manche Bezirke in Berlin (besonders Friedrichshain-Kreuzberg) regelmäßig dieses Vorkaufsrecht ausüben. Das ist eine gigantische Verschwendung von Steuermitteln, Immobilien auf dem Höhepunkt der Preisentwicklung zu kaufen. Zumal dadurch keine einzige Wohnung neu geschaffen wird! Manchmal erpressen die Politiker auch die Verkäufer mit sogenannten „Abwendungsvereinbarungen“: Entweder du unterschreibst eine Vereinbarung, die deine Immobilie entwertet, oder wir üben das Vorkaufsrecht aus.

**Driftet der Staat immer mehr in Richtung Sozialismus?**

In Berlin wird ja offen über die Enteignung von Wohnungsgesellschaften diskutiert, die mehr als 3000 Wohnungen besitzen. Dazu gibt es ein Volksbegehren, das von der Linken sowie von Teilen der Grünen und der SPD unterstützt wird. Für noch gefährlicher halte ich jedoch die versteckte Enteignung, die sich derzeit vollzieht. Die Investoren schauen wie das Kaninchen auf die Schlange „Enteignung“ und merken nicht, dass hinter ihnen im Gebüsch ein Tiger lauert – die versteckte Enteignung.

**Was meinen Sie damit genau?**

Der Immobilieneigentümer bleibt formell Eigentümer. Aber vom Privateigentum bleibt letztlich nur noch der formelle Rechtstitel übrig. Die Verfügungsgewalt geht weitgehend an den Staat, der die Miethöhe festsetzt und beispielsweise in Milieuschutzgebieten vorgibt, welche baulichen Maßnahmen nicht erlaubt sind, weil sie angeblich dazu führen, das Milieu zu verändern.

**Hat der Trend auch damit zu tun, dass man Reiche hierzulande nicht sonderlich schätzt? Sie haben dazu eine Studie in Auftrag gegeben und das Buch „Die Gesellschaft und ihre Reichen“ veröffentlicht.**

Reiche werden – so wie andere Minderheiten auch – zu Sündenböcken für Fehlentwicklungen in der Gesellschaft gemacht. Das sieht man gut am Beispiel des Immobilienmarktes. Die Politik hat das Bauen immer teurer gemacht, insbesondere durch völlig übertriebene Ökovorschriften. Grunderwerbsteuer, Grundsteuer usw. haben sich vervielfacht. Der soziale Wohnungsbau wurde eingestellt. Zehntausende Bauvorschriften in Deutschland machen das Bauen kompliziert, die Aufstellung von Bebauungsplänen dauert nicht selten fünf bis zehn Jahre. Dann ist es doch logisch, dass bezahlbarer Wohnraum zur Mangelware wird, insbesonde-

re wenn immer mehr Menschen in die großen Städte ziehen. Natürlich möchten die Politiker nicht gerne die Verantwortung übernehmen. Sie schieben dafür der Immobilienbranche die Schuld in die Schuhe. Teilweise wird gegen „Miethaie“ mit übelsten Parolen gehetzt.

Reiche sind die einzige Minderheit in unserer Gesellschaft, die Sie diffamieren und beleidigen dürfen und gegen die sie ungehemmt hetzen können, ohne den Empörungsaufschrei der politisch Korrekten zu befürchten. Die gleichen Leute, die sonst zu Recht sehr sensibel (manchmal sogar hypersensibel) sind, wenn es um andere Minderheiten geht, machen Reiche zum Sündenbock für alles, was schief läuft – von der Finanzkrise bis zu steigenden Mieten.

**Sie selbst sind (auch) mit Immobilien reich geworden. Würden sie es in der heutigen Finanzlage noch mal genau so angehen?**

Ich habe damals günstig eingekauft als die meisten Marktteilnehmer der Meinung waren: 1. Investments in Wohnungen sind eine schlechte Idee. 2. In Berlin zu investieren, ist eine besonders schlechte Idee. Heute hat sich die Stimmung gedreht, Wohnimmobilien sind „in“ und in Berlin zu investieren, ist auch „in“. In einer solchen Situation kann man nicht mehr günstig kaufen.