



Es geht immer noch schlimmer

Deutschlands Wohnungspolitik: Die Interventionsspirale

Wenn staatliche Eingriffe nicht wirken oder sogar zum Gegenteil des Intendierten führen, werden nicht die Eingriffe in Frage gestellt, sondern es wird eine noch schärfere Regulierung gefordert – und umgesetzt. Berlin gilt dabei als „herausragendes“ Beispiel.

Von Dr. Dr. Rainer Zitelmann

In der ersten Dekade dieses Jahrtausends stiegen die Hauspreise in vielen Ländern dramatisch, so etwa in Großbritannien, Spanien oder in den Vereinigten Staaten. Es bildeten sich aufgrund niedriger Zinsen überall Hauspreisblasen, und in den USA führte das Platzen dieser Blase sogar zur sogenannten Subprime-Krise, die Auslöser der Finanzkrise war. Nur ein Land schien in dieser Welt stark steigen-

der Hauspreise und Mieten ein Ort der Ruhe und der Stabilität. In Deutschland stiegen die Mieten und die Preise bis zum Jahr 2010 im Vergleich zu anderen Ländern kaum.

Steigende Mieten und Hauspreise

In der zweiten Dekade dieses Jahrtausends änderte sich das. Auch in

Deutschland begannen die Hauspreise und die Mieten stark zu steigen, vor allem in den großen Metropolen wie Berlin, München, Frankfurt oder Hamburg. Dafür gibt es viele Gründe. Eine wichtige Ursache war, dass immer mehr Menschen in die deutschen Großstädte zogen. Zunächst kamen diese Zuzügler aus anderen Städten und Regionen in Deutschland. Aber im Laufe der Euro-

dauert heute die Aufstellung eines sogenannten B-Planes, der in vielen Fällen Voraussetzung dafür ist, dass neu gebaut werden kann, zwölf Jahre. Zusätzlich verteuerten immer schärfere Öko-Vorschriften das Bauen.

Die Folge des knappen Angebotes und der gestiegenen Baukosten waren stark steigende Mieten und Hauspreise.

Als weitere Ursache hinzu kam noch, dass wegen der von der EZB betriebenen Nullzinspolitik die Renditen auch im Mietwohnungsbau immer stärker sanken. Ein persönliches Beispiel dafür: 2004 kaufte ich ein Mehrfamilienhaus in Berlin-Neukölln mit einem Multiplikator von 6,8 – zehn Jahre später verkaufte ich es mit einem Multiplikator von 24. Heute könnte man es sogar für einen Faktor von über 30 verkaufen.

Mietpreisbremse

Die erste Reaktion der Politik auf die gestiegenen Mieten war die Einführung einer sogenannten Mietpreisbremse im Jahr 2015. Bis dahin war gesetzlich der Anstieg der Mieten nur in bestehenden Mietverhältnissen begrenzt – die Mieten dürfen dort in einem Dreijahreszeitraum nicht stärker als 15 Prozent steigen. Wenn der Mieter jedoch auszog, konnte die Miete mit dem neuen Mieter frei vereinbart werden. Die Regierung aus CDU/CSU und SPD änderte dies mit einem Gesetz im Jahr 2015. Wer eine Wohnung neu vermietete, durfte nur noch eine Miete verlangen, die maximal 110 Prozent der "ortsüblichen Vergleichsmiete" betrug. Ausgenommen davon war jedoch der Neubau, den man ansonsten komplett abgewürgt hätte. Das Gesetz enthielt zahlreiche Unklarheiten – so war der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht definiert. Es kam zu zahlreichen Prozessen und unterschiedlichen Gerichtsurteilen. Der Anstieg der Mieten wurde jedoch nicht begrenzt, da die Ursachen der Wohnraumknappheit nicht beseitigt wurden und sich viele Vermieter nicht an das neue Gesetz hielten.

Wie bei allen staatlichen Eingriffen wurde rasch der Ruf nach noch stärkerer Regulierung laut. Es ist ein praktisches Beispiel für die von dem Ökonomen Ludwig von Mises schon vor 90 Jahren beschriebene "Interventionsspirale":

Wenn staatliche Eingriffe nicht wirken oder sogar zum Gegenteil des Intendierten führen, was oft der Fall ist, werden nicht die Eingriffe in Frage gestellt, sondern es wird eine noch schärfere Regulierung gefordert – und schließlich von der Politik umgesetzt. Und genau dies geschieht in Deutschland seit einigen Jahren. Die Mietpreisbremse wurde vom Gesetzgeber verschärft, und kaum war die Verschärfung beschlossen, wurde der Ruf nach weiteren Verschärfungen laut. Dies soll am Beispiel von Berlin beschrieben werden, das zum Brennpunkt der wohnungspolitischen Diskussion in Deutschland wurde.

Berlin wieder auf dem Weg zum Sozialismus

Der erste Grund dafür ist, dass einerseits in Berlin die Mieten und Immobilienpreise besonders stark anstiegen. Das liegt wiederum daran, dass sie vorher im Vergleich zu anderen deutschen Städten extrem niedrig waren. Im Jahr 2010 lag die durchschnittliche Miete im Wohnungsbestand in Berlin noch bei 5,21 Euro, und auch heute liegt sie im Bestand nur bei 6,72 Euro!

Ein weiterer Grund ist, dass in Berlin eine Koalition von SPD, Linken und Grünen regiert. Die für das Bauen zuständige Senatorin Katrin Lompscher gehört der Partei Die Linke an, die die Nachfolgerin der kommunistischen SED ist. Sie trat bereits 1981 in die SED ein, und eine der ersten Maßnahmen, nachdem sie Bau-senatorin in Berlin wurde, war, dass sie als Staatssekretär einen Mann einstellte, der sich bis dahin vor allem als großer Bewunderer von Hugo Chavéz und der Wohnungspolitik in Venezuela einen Namen gemacht hatte. Zwar musste er kurz darauf zurücktreten, weil sich herausstellte, dass er verschwiegen hatte, in der DDR für die Stasi tätig gewesen zu sein. Gleichwohl beriet er die Regierung weiter in der Wohnungspolitik.

An den Gründen für die Wohnungsknappheit in Berlin änderte die Regierung nichts. Im Gegenteil. Die Zahl der Bebauungspläne halbierte sich sogar in der Amtszeit der Senatorin. Investoren wurden als Feinde betrachtet und es wurde alles getan, um ihnen Steine in den Weg zu legen. Naturgemäß verschlimmerten sich dadurch die Probleme.

krise zog es auch Menschen aus südeuropäischen Ländern nach Deutschland. Und schließlich kam ein großer Strom der Zuwanderung ab dem Jahr 2015 hinzu. Durch Angela Merkels Politik der offenen Grenzen kamen allein im Jahr 2015 über eine Million Flüchtlinge nach Deutschland, es handelte sich dabei sowohl um Kriegsflüchtlinge wie auch um Zuwanderer, die aus wirtschaftlichen Gründen kamen. Seitdem kamen jährlich Hunderttausende weitere Zuwanderer hinzu.

Der angesichts der starken Zuwanderung in die Metropolen eigentlich erforderliche Neubau von Wohnungen hielt damit jedoch nicht Schritt. Es wurden wesentlich weniger Wohnungen neu gebaut als zur Befriedigung der stark gestiegenen Nachfrage eigentlich notwendig gewesen wären. Die Ursachen dafür liegen in starken staatlichen Regulierungen und langsamen Genehmigungsverfahren in Deutschland. In Berlin beispielsweise

me und die Mieten und die Preise stiegen weiter.

Und jetzt setzte das ein, was man als "Interventionsspirale" bezeichnet. In immer größeren Teilen Berlins wurden sogenannte "Erhaltungsgebiete" beziehungsweise "Milieuschutzgebiete" aufgerufen — inzwischen gibt es davon 57 in Berlin. In diesen Gebieten sind die Rechte des Hauseigentümers extrem beschnitten, er darf kaum etwas tun ohne die Zustimmung staatlicher Behörden. So kann selbst der Einbau eines zweiten Waschbeckens oder eine Vergrößerung des Badezimmers als "Luxus" gelten und verboten werden. Zudem übte der Staat immer häufiger sein Vorkaufsrecht aus und kaufte mit Steuergeldern Mehrfamilienhäuser zu völlig überteuerten Preisen. Allein in den vergangenen drei Jahren wurden 49 Mehrfamilienhäuser mit Steuermitteln gekauft, um sie — wie die Politik sagte — „dem Markt zu entziehen“.

Doch das war nur der erste Schritt. Im Jahr 2018 bildete sich eine Initiative, die die Enteignung von allen Wohnungsgesellschaften in Berlin forderte, die mehr als 3000 Wohnungen besitzen. Betroffen wären davon mehr als 200.000 Wohnungen. Die Initiative startete ein Volksbegehren, für das es großen Zuspruch in der Bevölkerung gab. Die Initiative wurde auch von der Regierungspartei "Die Linke" und von Teilen der anderen beiden Parteien unterstützt. Der Vorsitzende der SPD-Jugendorganisation Jusos, Kevin Kühnert, forderte sogar, ganz generell das private Vermieten von Wohnungen zu verbieten. Die Unterstützer dieser Initiative eint die Überzeugung: Nur Staatswohnungen sind gute Wohnungen. Ganz offen erklärte die Initiative, sie wolle Investoren aus der Stadt "vertreiben".

Parallel zu dieser Initiative kündigte die Regierung in Berlin an, ein drastisches Gesetz zu beschließen, das den Anstieg der Mieten beenden und Vermieter sogar zwingen sollte, Mieten, die als "zu hoch" empfunden werden, zu senken. Dieses Gesetz ist noch nicht in Kraft, aber die wichtigsten Punkte wurden in einem Beschluss der Regierung dargelegt.

Für zunächst fünf Jahre sollen Mietsteigerungen generell verboten werden. Sogar bestehende Mietverträge, die eine jährliche Erhöhung der Mieten vorsehen, sollen unter bestimmten Voraussetzungen nicht mehr gelten und Vermieter

sollen gezwungen werden, Mieten zu senken. Da die Kosten für den Vermieter jedoch nicht begrenzt werden, wird die Folge sein, dass Vermieten Jahr für Jahr unwirtschaftlicher ist. Und es ist kaum damit zu rechnen, dass das Gesetz, sollte es einmal beschlossen sein, nach fünf Jahren wieder aufgehoben wird.

Die Strategie ist klar: Die Bestände, die nicht formell enteignet werden, werden trotzdem faktisch enteignet. *Das Privateigentum wird immer mehr ausgehöhlt. Formal bleibt der Eigentümer zwar Eigentümer, aber ihm bleibt nicht mehr als der bloße Rechtstitel. Die Verfügungsgewalt über das Eigentum geht zunehmend an den Staat über.*

Lehren der DDR

Die beiden Grundkomponenten der Berliner Politik, nämlich Mietenstopp und Enteignungen, wurden bereits in der sozialistischen DDR ausprobiert. Den Mietenstopp gab es in Deutschland sogar noch früher — er wurde am 20. April 1939 als Geschenk Adolf Hitlers an das deutsche Volk verkündet. In der sozialistischen DDR galt der Mietenstopp weiterhin — bis zu ihrem Ende im Jahr 1989. Die Ergebnisse waren katastrophal.

- 1989 wurden 65 Prozent aller DDR-Wohnungen (die 3,2 Millionen Nachkriegsbauten eingerechnet) mit Kohleöfen beheizt.
- 24 Prozent hatten keine eigene Toilette.
- 18 Prozent hatten kein Bad.
- 40 Prozent der DDR-Mehrfamilienhäuser galten als schwer geschädigt, 11 Prozent waren gänzlich unbewohnbar.

200 Altstadtkerne in der DDR waren akut gefährdet. Die Bürger mussten viele Jahre warten, bis sie eine der begehrten Plattenbauwohnungen zugeteilt bekamen. Die Altbausubstanz in Mehrfamilienhäusern in Leipzig, Dresden, Ostberlin, Erfurt und anderen ostdeutschen Städten war so zerfallen, dass nach der Wiedervereinigung mit einem massiven Steuerprogramm — dem sogenannten Fördergebietsgesetz — viele Milliarden Euro in die Sanierung gesteckt werden mussten. Doch nicht nur alte Gebäude, sondern auch die DDR-Plattenbauten mussten im großen Stil saniert werden. Zusätzlich war ein erheblicher Neubau notwendig, um den Wohnungsmangel

in Ostdeutschland zu beseitigen. Insgesamt wurden in den 90er-Jahren mithilfe steuerlicher Förderungen 838.638 Wohnungen in den neuen Bundesländern und Ost-Berlin fertig gestellt. Die Kosten beliefen sich auf 84 Milliarden Euro.

Trotz dieser katastrophalen Folgen der DDR-Politik entwickelt sich die Wohnungspolitik in der Bundesrepublik Deutschland immer mehr in Richtung einer Planwirtschaft. Die Lehren der Geschichte werden von Ideologen ignoriert. Und viele Bürger, die unter steigenden Mieten leiden und die Ursachen dafür nicht erkennen, unterstützen diese Politik. Natürlich wird diese planwirtschaftliche Politik Probleme allenfalls vorübergehend lindern können, jedoch werden sie auf Dauer noch verschärft. Und die Reaktion auf die verschärften Probleme sind dann noch stärkere staatliche Regulierungen und Beschneidungen der Eigentumsfreiheit. Damit ist die Wohnungspolitik in Deutschland ein klassisches Beispiel für die von Ludwig von Mises beschriebene Interventionsspirale. ■



Dr. Dr. Rainer Zitelmann

ist Historiker und Soziologe. Zugleich ist er ein international bekannter Buchautor und ein erfolgreicher Immobilieninvestor. Er hat 23 Bücher veröffentlicht, die in zahlreichen Sprachen erfolgreich sind.

