



Mietendeckel – Enteignung – was kommt danach?

Der Berliner Senat, eine Koalition aus SPD-Linken-Grüne, hat am 18.06.2019 ein Eckpunktepapier für einen Mietendeckel beschlossen. Zuvor waren schon mehrfach die Stimmen nach einer Enteignung der großen privaten (!) Wohnungsgesellschaften laut geworden.

Bundesweit gibt es eine Wohnungsnot in den Ballungszentren, besonders aber in den sog. Top 7 Städten. Die Mieten sind trotz einer starken Neubautätigkeit auch für die Bestandswohnungen immer stärker gestiegen. Für Familien von Normalverdienern wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Der Unmut der Bewohner wächst und die Politik greift diesen Unmut auf, denn das sind die potenziellen Wähler bei der nächsten Wahl.

Wie konnte es dazu kommen?

War die Bevölkerungsentwicklung in den 70er und 80er Jahren noch von einer Stadtfucht begleitet, hat sich dieser Trend umgekehrt. In den alten Bundesländern versuchten viele, der Stadt den Rücken zu kehren und siedelten sich in schönen Einfamilienhäusern in der Region an. In den örtlichen Rathäusern wurde dies sehr begrüßt; es wurden Neubaugebiete für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. Neue Orts- bzw. Stadtteile wurden geschaffen. Die Menschen nahmen es in Kauf, morgens und abends zurück in die Stadt zu fahren, um dort zu arbeiten. Der Ausbau der Infrastruktur fand allerdings nicht in dem notwendigen Umfang statt. Es wurden zu wenige Straßen gebaut, der Ausbau der Bahnstrecken fand vielfach

» Diese Landflucht wird uns auch in den nächsten Jahrzehnten beschäftigen. «

gar nicht statt. Nur in der direkten Umgebung der Städte wurde das S-Bahn-Netz erweitert. In den 90ern kam es zu einer Umkehr der Wohn- und Lebensgewohnheiten. Die Menschen wollten wieder zurück in die Städte. Waren die Städte in den 60er bis 70er Jahren noch sehr laut und dreckig, hatte sich dies Ende des letzten Jahrhunderts stark gewandelt. Es wurde plötzlich „schick“, wieder in der Stadt zu wohnen. Nicht nur das Wohnen an sich war angenehmer, auch die Urbanität wurde gesucht. Kneipenviertel, Restaurants und Geschäfte waren plötzlich wichtiger als der Garten. Die Städte hatten großflächige Fußgängerzonen und beruhigte Viertel, in denen man leben wollte. Auch die Nahversorgung hatte sich entwickelt und entsprach dem Trend. Diese Landflucht wird uns auch in den nächsten Jahrzehnten beschäftigen.

Der Trend in die Städte wird anhalten

Gab es in den letzten Jahrzehnten noch Großfamilien, die zum Teil mit mehreren Generationen in einem Haus wohnten, liegt der Trend heute in kleinen Einheiten und Single-Wohnungen. Lag der Bedarf an Wohnfläche in den 60er Jahren noch unter 20 m², ist dieser Wert mittlerweile auf über 50 m² pro Person gestiegen (Quelle: Statistisches Bundesamt). Hinzu kommt die Tatsache, dass die Menschen den Weg zur Arbeitsstelle optimieren wollen – die Freizeit wird immer wichtiger. Eine Fahrzeit von über eine Stunde wird nicht mehr toleriert, im Idealfall sind es nicht einmal 15 Minuten. Durch den Wegzug aus den ländlichen Regionen werden diese immer unattraktiver, es gibt immer weniger Einkaufsmöglichkeiten, die Bankfilialen schließen, sogar die ärztliche Versorgung ist nicht immer gewährleistet. Die ländlichen Regionen vergreisen, junge Leute ziehen immer mehr in die Stadt. Dies ist eine Trendbewegung, die nicht nur in Deutschland stattfindet, sondern weltweit. Laut einer UNO-Studie leben derzeit 55 % der Weltbevölkerung in der Stadt. Im Jahr 2050 werden es über 68 % sein. Dies ist ein Prozess, der sich nicht, zumindest nicht einfach, umkehren lassen wird. Auch nicht durch Maßnahmen, um die Attraktivität der ländlichen Regionen zu steigern. Hier liegt Heimatminister Horst Seehofer falsch. Es wird ihm nicht gelingen, diesen Prozess umzukehren. Die Menschen lieben die Urbanisation, sie lieben die Stadt mit all ihren Vorteilen.

Und wie reagiert die Politik auf steigende Mieten?

Die von einigen Politikern ins Spiel gebrachte Enteignung von großen privaten Wohnungsbaunternahmen ist definitiv der falsche Weg. Dadurch entsteht ja keine Wohnung mehr. Es gäbe nur einen anderen Eigentümer. Und genau

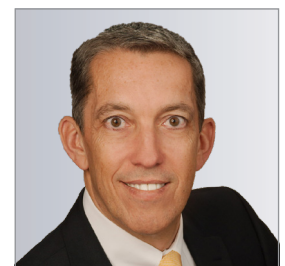
dieser Eigentümer hat sich ja in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts von seinen Wohnungsbeständen getrennt und diese an die privaten Gesellschaften verkauft. Auch der Ansatz der ROT-ROT-GRÜNEN Regierung in Berlin ist völlig falsch. Ein Mietpreisdeckel hilft, wenn er denn überhaupt rechtlich möglich ist, nur begrenzt und nur denjenigen, die eine Wohnung haben. Investoren werden es sich dreimal überlegen, ob sie in der entsprechenden Stadt nochmals einen Wohnungsneubau errichten wollen. Warum sollten sie es denn tun? Sie können ja in andere Städte ausweichen oder in anderen Assetklassen wie Büro oder Hotel investieren. Wenn also weniger Investoren in den Neubau von Wohnungen investieren, erhöht das die Wohnungsnot. Nicht nur eine Sackgasse, es geht auf den Abgrund zu mit dieser Denkweise.

Wo liegt das Problem?

Ein Großteil der Probleme liegt bei den Kommunen in der Verwaltung und in der Politik in den Rathäusern. Neben der zum Teil unglaublich langsamen Bearbeitung, um nicht zu sagen mutwilligen Verschleppung von Baugenehmigungen, wird von der Politik nicht visionär gedacht und schnell gehandelt. Wenn es über sechs Jahre dauert, um ein Gewerbegrundstück (Stuttgart) in Wohnraum zu verwandeln, ist das unerträglich. Unzählige Sitzungen des Gestaltungsausschusses, um über das Äußere der Häuser zu beraten, um zu klären, ob Putz oder Klinker, ob kleine Fenster oder große und, und, und... Wenn die Politiker bis zu zehn Jahren diskutieren, um neue Baugebiete auszuweisen, der ÖPNV nicht rechtzeitig erweitert wird, dann muss es zu den Problemen kommen, die wir derzeit haben.

Info

Mit welchen möglichen Lösungsstrategien man dem Problem der Wohnungsknappheit begegnen kann, lesen Sie online unter: www.finanzwelt.de.



Hans J. Bär
Geschäftsführer
FSSG Real Estate GmbH