

MEINUNG | KOMMENTARE | SACHWERTANLAGEN & IMMOBILIEN

# Wohnungspolitik: Was die lauten Rufe nach dem Staat bringen

14.06.2021 - Lesezeit 4 min



Foto: Prinz von Preussen Grundbesitz

Theodor J. Tantzen, Prinz von Preussen Grundbesitz

**Theodor J. Tantzen, Vorstand der Prinz von Preussen Grundbesitz AG, kommentiert, welche Folgen die immer lauter werdenden Rufe nach politischen Maßnahmen auf den deutschen Wohnungsmarkt und auf Immobilieneigentümer und -investoren haben könnten.**

---

Das Thema Wohnen ist medial in aller Munde. Kaum ein Tag, an dem nicht über Immobilien berichtet wird. Aktuell über die anvisierte Übernahme der Deutsche Wohnen

durch Vonovia – es entsteht die größte Immobiliengesellschaft in Europa. Zeitgleich zu dieser Ankündigung gingen in Berlin Tausende auf die Straße, um gegen den „Mietenwahnsinn“ zu demonstrieren. Wie schon Mitte April, als der Berliner Mietendeckel vom Bundesverfassungsgericht für rechtswidrig erklärt wurde. Empörte Bürger fordern die Politik heraus: Enteignungen von Wohnkonzernen wird verlangt. Ist denn unsere soziale Marktwirtschaft für den Mangel an Wohnraum verantwortlich?

### **Wohnen – die neue soziale Frage?**

Wohnen wird immer stärker zur neuen sozialen Frage stilisiert. Die Ursachen der Wohnmisere werden dabei kaum hinterfragt. Auch nicht, warum die ambitionierten Ziele des Berliner Mietengipfels aus dem Oktober 2020 noch nicht mal annähernd erreicht werden. Fakt ist, der Neubau von Wohnungen bleibt für breite Schichten der Bevölkerung hinter den Notwendigkeiten zurück.

### **Wohnungsmangel treibt unverändert die Preise**

Trotz Niedrigzinsen mangelt es weiter an Baugrundstücken, schnelleren Planungsabläufen und zusehends an Investoren. Solange – vor allem in Großstädten – viel zu wenige Wohnungen entstehen, die Nachfrage nach Wohnraum aber unverändert groß ist, passen sich die Preise auf allen Ebenen den Realitäten des Marktgeschehens an.

### **Steigende Materialkosten sind zusätzliche Preistreiber**

Nicht nur die Grundstückspreise steigen, sondern auch die Kosten für Handwerker und Baumaterial, was zurzeit beim Bauholz zu beobachten ist. Lieferengpässe sind kombiniert mit Preissteigerungen. Aber auch die Knappheit bei Dämmstoffen sowie mehrfache Preissprünge in kurzer Zeit beim Material für das Sanitär- und Elektro-Handwerk zeigen, dass manche Märkte schlicht aus den Fugen geraten. Was würden da Verbote von Klimaschützern und Enteignungswünsche empörter Bürger wohl bewirken?

Letztlich hat das Marktgeschehen in der Summe Einfluss auf die Endpreise für fertige Häuser und am Ende natürlich auf Mieten, die die Eigentümer zur Refinanzierung ihrer Investitionen benötigen. Seit Gründung der Bundesrepublik bestimmen Angebot und Nachfrage unsere gesamte Wirtschaft. Nur in der Planwirtschaft der DDR war das anders.

Es ist kaum zu erwarten, dass beim Wohnungsbau durch neue Verbote und gar Enteignungen endlich das Gelingen könnte, was dringlich notwendig ist. Selbst die mutigsten Investoren dürften vielmehr so in die Flucht geschlagen werden.

### **Bieten die Grünen die erhoffte Lösung der Wohnungsmisere?**

Dabei gibt es Wege aus der Wohnungsmisere. Hier ist die Politik gefragt. In vier Monaten dürfen die Bürger entscheiden – es ist wieder Bundestagswahl. Bis dahin bleibt es Spekulation, wohin unsere Republik steuern wird. Dass die Wohnungsbaupolitik der CDU/CSU und SPD bisher nicht erfolgreich genug ist, dürfte allseits bekannt sein. Was bieten aber die Grünen, die seit der Kür ihrer Spitzenkandidatin einen Höhenflug in den Wählerumfragen erleben und daraus bereits ihren Anspruch auf das Kanzleramt begründet haben? Was ist nun wirklich drin im 137-seitigen Wahlprogramm der Grünen – „Deutschland. Alles ist drin.“?

### **Kein überzeugendes Konzept zur Steigerung des Wohnungsbaus**

Zur Ernüchterung: Es findet sich kein konkretes Konzept zur Steigerung des Wohnungsbaus. Wie so oft liest sich auch dieses Wahlprogramm wie ein Beipackzettel ohne Nebenwirkung. Neben einem neuen sozialen Grundrecht auf Wohnen dominiert zunächst vor allem der Klimaschutz die gerade mal vier Seiten zum Thema Wohnen. Man muss sich ernsthaft fragen, ob 2021 nur noch das Klima der neue Souverän ist, nicht mehr die Bürger, die mit ihren Interessen zur Wahlurne schreiten.

### **Favorisierte Holzbaustrategie würde Häuserpreise noch höher treiben**

Die Klimaziele seien nur mit einer „ressourcenschonenden Bauwende, mit nachhaltigem Bauen zu erreichen“, von einer „Holzbaustrategie“ ist die Rede. Da sind die Grünen, die sich ansonsten noch gerne über explodierende Kaufpreise und Mieten beklagen, wahrlich auf dem Holzweg: Denn dass gerade die Preise für das die Nachhaltigkeit garantierende Holz explodieren, wird erst gar nicht zur Kenntnis genommen.

### **Bundesgesetz soll Mietendeckel schaffen – nur noch maximal 2,5 Prozent Steigerung**

Ansonsten soll es in der Wohnungspolitik bei den Grünen der Staat richten: Faire und bezahlbare Mieten (Mietobergrenze) soll nach dem Scheitern in Berlin nun ein Bundesgesetz regeln. Maximal 2,5 Prozent Mieterhöhung im Jahr sieht die grüne Planwirtschaft noch vor. Was darüber liegt, wird als Spekulation gekennzeichnet, die man aus dem Wohnungsmarkt vertreiben möchte. Das wird Investoren so richtig beglücken.

### **Grüne wollen Kosten auf Eigentümer abladen**

Abgesenkte Modernisierungsumlagen und energetische Sanierungen sollen künftig „warmmietenneutral“ sein. Klar ist, wer Investitionen bezahlen soll. Umwandlungsverbote, Milieuschutz und kommunale Vorkaufsrechte, das versteht sich von selbst als grüne Politik. Motto: „Starke Mieter\*innen, faire Mieten“. So sieht dann wohl grüne Klientelpolitik aus. Wer sollte da noch Nein sagen?

Bleibt die Frage, wie sollen die dringend benötigten neuen Wohnungen tatsächlich entstehen? Dem Wahlprogramm lässt sich zumindest eine erstaunliche grüne Erkenntnis entlocken: „Boden unterscheidet sich von anderen Gütern, weil er prinzipiell nicht vermehrbar ist.“

### **Wie soll die „strategische Bodenpolitik“ konkret aussehen?**

Und wieder rufen die Grünen nach dem Staat: „Bei Fehlentwicklungen ergibt sich eine besondere Verpflichtung staatlich einzugreifen.“ Die öffentliche Hand soll eine „strategische“ Bodenpolitik betreiben. Im grünen Wahlprogramm bleibt es sprachlich im Ungefähren. „Operation Samtpfote“ wurde unlängst trefflich getitelt. Über dem Inhalt steht das Ziel: Kanzleramt. Von der heftigen Debatte um das Verbot von Eigenheimen oder den Enteignungsgedanken grüner Spitzenpolitiker findet sich nicht ein Wort auf den 137 Seiten. Nebelkerzen? Die grüne Basis hat vorsorglich deshalb die Spitzenkandidatin bereits öffentlich vehement gerügt.

### **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben soll gemeinwohlorientierter Fonds werden**

Nur eins wird doch noch konkret ausformuliert: Der Bund soll seine eigenen Immobilien nicht länger meistbietend verkaufen dürfen. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wollen die Grünen zu einem gemeinnützigen Bodenfonds umwandeln, dessen Einnahmen zum Kauf von neuen Flächen verwendet werden soll. Diese dürfen dann nur noch an gemeinwohlorientierte Träger verkauft werden.

### **Bekanntes Versprechen: eine Million neue gemeinnützige Wohnungen in Städten**

So viel zum grünen „Umbau“ im Bereich des Wohnens. Immerhin eine Million neue gemeinnützige Wohnungen werden den Wählerinnen und Wählern in den nächsten Jahren in den Städten versprochen. Kommt einem das Versprechen nicht vom Berliner Wohngipfel bekannt vor? Macht politischer Farbenwechsel Sinn?

In der grünen Welt lebt es sich offenbar recht komfortabel, letztlich, weil man irrtümlich glaubt, dass es beim Wohnungsbau auch ohne private Investoren gehen soll und der Staat als eine nie versiegende Geldquelle verstanden wird. Marktwirtschaftliche Anreize für eine bessere Wohnungspolitik finden sich leider nicht, aber dafür viel zu viele regulatorische Eingriffe.

### **Sinnvoller wären Anreize zur Steigerung der Eigentumsquote**

Hätten wir mehr Experten aus der Wirtschaft in der verantwortlichen Politik, könnten schneller und effektiver tragbare Konzepte zur Lösung der Wohnmisere vorliegen.

Wünschenswert wäre zudem, wenn die regierenden Parteien endlich konkrete Anreize schaffen würden, dass auch die Bürgerinnen und Bürger mit mittlerem Einkommen Eigentum erwerben könnten. Deutschland braucht eine höhere Eigentumsquote.

Wer den Sprung ins Eigenheim oder in die Eigentumswohnung schafft, der muss sich keine Sorgen vor steigenden Mieten mehr machen. Jeder neue Eigentümer stellt mit seinem Umzug außerdem wieder eine Mietwohnung für den Markt bereit. Mehr Eigentümer würden letztlich zudem bedeuten, dass weniger Bürger im Alter zu hohe Anteile ihrer Rente für das Wohnen ausgeben müssen. Eigentum dient der Vermögensbildung.

Beitrag gedruckt von Finanznachrichten auf Cash.Online Finanznachrichten auf Cash.Online:

**<https://www.cash-online.de>**

URL zum Beitrag: **<https://www.cash-online.de/sachwertanlagen-immobilien/2021/wohnungspolitik-was-die-lauten-rufe-nach-dem-staat-bringen/568068>**

Copyright © 2021 by Finanznachrichten auf Cash.Online Finanznachrichten auf Cash.Online