



## Was bringt die Verstaatlichung von Wohnraum?

Die Initiative *Deutsche Wohnen & Co. enteignen* hat die juristische Debatte über die Umsetzbarkeit einer Sozialisierung von Wohnraum im großen Stil bereits angefacht. Diese Diskussion versperrt den Beteiligten und den Betroffenen möglicherweise den Blick auf die aus dieser Debatte folgenden Risiken und den Schaden, der durch die Initiative bereits verursacht wurde.

Letztlich kann dahinstehen, ob das Ziel der Initiative überhaupt Sozialisierungscharakter hat, weil sie nicht auf einen gemeinwirtschaftlichen Zweck gerichtet sei und die von der Initiative ins Auge gefassten Bestände noch keine relevante Größe aufweise (vgl. Fleckenstein, GE 2019, 168 ff.). Es wird nicht nützen, sich auf in der Literatur vertretene Mindermeinungen zu verlassen. Denn damit werden weder die hohen Risiken für unsere Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung beseitigt noch der bereits eintretende Beschädigungsprozess gestoppt.<sup>1)</sup> Wer in dem Streit über die rechtliche Machbarkeit der Sozialisierung recht hat oder nicht, ist im Grunde genommen egal. Entschieden wird das vielleicht in zehn Jahren oder mehr, wenn der Zug durch die gerichtlichen Instanzen beendet ist und das Bundesverfassungsgericht das letzte Wort dazu spricht. Dann aber sind die negativen Folgen, die durch die Initiative hervorgerufen werden, weitgehend eingetreten und kaum noch umkehrbar.

Viel schlimmer als das Risiko der („Noch-“) Eigentümer, die Trägerschaft des Eigentums an ihren Wohnungsbeständen zu verlieren, sind der Eindruck und die Wirkung, den die Initiative und die Debatte in der Öffentlichkeit schon jetzt nach sich ziehen. Denn wer als Investor seinen Berater fragt, ob er einen großen Bestand an Wohnimmobilien risikofrei kaufen kann oder möglicherweise in einigen Jahren im Wege einer Verstaatlichung wieder hergeben muss, kann von einem sorgfältigen Berater keinesfalls die Auskunft bekommen, es bestehe keinerlei Gefahr und überhaupt keine Veranlassung zur Sorge oder der Erwerb solcher Bestände sei gesichert und niemand könne das Eigentum an den zu erwerbenden Beständen jemals wieder entziehen. Wenn das aber heute schon die Berater sagen, ist das erst recht die Auffassung derjenigen, die den Erwerbern das Geld für Finanzierungen zur Verfügung stellen sollen. Das heißt, faktisch überschatten die Aussicht und die Möglichkeit einer Sozialisierung schon jetzt anstehende Investitionen in den Berliner Immobilienmarkt.



Professor Dr. Jan Kehrberg  
GSK Stockmann, Berlin

Bereits jetzt sind die Investoren verschreckt und nehmen das Tempo aus ihren Engagements, und es ist nur eine Frage der Zeit, wann sich der Schrecken in Flucht verwandelt. Wir werden es in den nächsten Monaten bei den börsennotierten Unternehmen an den Kursen sehen. Möglicherweise will die Initiative genau das, und möglicherweise entspricht das dem Weltbild der ideologischen Antreiber. Für die Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung, wie wir sie in der Bundesrepublik seit 70 Jahren kennen, und zu der sich die Bevölkerung in ganz Deutschland mit der Wiedervereinigung im Jahre 1990 bekannt hat, passt das aber ganz und gar nicht. Wer heute mit Verstaatlichung liebäugelt, muss wissen, worum es am Ende geht und womit er spielt. Einmal damit begonnen, ist das Vertrauen in das System weg und der eingeschlagene Kurs fast nicht mehr umkehrbar. – Schon der Gedanke ist Gift für Stabilität und Wohlstand, auf denen unsere Gesellschaft und das gewohnte Bildungs- und Sozialsystem überhaupt ruhen. – Man kann nicht alles haben.

Dass die aus den Sozialisierungsüberlegungen entstandene Sorge nicht recht rational ist, kann dabei ebenfalls dahinstehen. Denn den Art. 15 des Grundgesetzes gibt es ja schon seit 70 Jahren und eigentlich „droht“ seit 1949 jederzeit Sozialisierung in allen Sparten und Branchen. Schon immer sind Eigentum und sein Erwerb sowie der Betrieb und die Verwaltung von Wirtschaftsunternehmen deshalb auch potentiell Ziel von Sozialisierungsmaßnahmen in der Bundesrepublik Deutschland. An diesem objektiven Tatbestand hat sich bisher nie etwas geändert. Nur bei subjektiver Betrachtung sieht das eben anders aus.

Was ist also zu tun? Wohnen ist mittlerweile das soziale Brennpunkthema des auch nicht mehr ganz so jungen 21. Jahrhun-

derts. Es wird niemand in Abrede stellen, dass Wohnen ein Grundbedürfnis ist, das nach dem Maßstab des herrschenden Wohlstands in unserer Gesellschaft angemessen befriedigt werden muss. Die auf Erzielung von Arbeitseinkommen zur Deckung des Lebensunterhalts angewiesenen Menschen dürfen dafür nicht unangemessen ausgebeutet werden, und Ruheständlern sowie auf Transferleistungen Angewiesenen muss ein gemessen am Wohlstand der Gesellschaft angemessenes Wohnen und darüber hinaus eine ebenso angemessene Befriedigung ihrer Grundbedürfnisse möglich sein. Die Gesellschaft sollte sich daher möglichst schnell auf einen Maßstab verständigen, nach dem die Verhältnismäßigkeit des Aufwandes für Wohnen gegenüber dem sonst verfügbaren Einkommen beurteilt wird.

An diesem Maßstab wird auch zu messen sein, ob die beabsichtigte Sozialisierung überhaupt dazu beiträgt, die Verhältnisse zu entspannen. Auch wer reflexartig Sympathien für die Initiative empfindet, darf nicht übersehen, dass dadurch nicht ein Quadratmeter Wohnraum mehr geschaffen wird. Deshalb ist vor allem auch zu untersuchen, ob es Maßnahmen gibt, die das angestrebte Ziel mindestens genauso gut oder sogar besser erfüllen als die angestrebte Verstaatlichung. Denn wenn es etwas Besseres gibt ohne den Versuch einer grundlegenden Änderung unserer Wirtschaftsordnung, dann nehmen wir doch das. Bisher bleibt in der Diskussion nämlich vollkommen außer Acht, ob die Verstaatlichung überhaupt etwas nützt, um den Anstieg der Wohnraummieten in der Breite und die Vertragsanpassung zu verhindern, und es wird gar nicht danach gefragt, ob die vermeintlichen Ziele überhaupt erreicht werden oder anders besser mit geringerem Aufwand und weniger tiefgreifenden Veränderungen zu erreichen sind.

In einem System, das den Wert eines Gutes in Geld und nach dem Verhältnis von An-

1) Wer in der Debatte der Sozialisierung lediglich mit juristischen Argumenten entgegnet, schreibt den Befürwortern letzten Endes eine Bastelanleitung, worauf dabei alles zu achten ist. Den Einwand der fehlenden Gemeinwohlorientierung kann der Gesetzgeber in dem von ihm zu erlassenen Sozialisierungsgesetz ohne Weiteres durch eine entsprechende Verpflichtung der Anstalt Öffentlichen Rechts als Rechtsträger der verstaatlichten Wohnungen aufnehmen. Den Einwand, die Bestände der Unternehmen mit mehr als 3.000 Einheiten wiesen keine für eine Sozialisierung relevante Größe auf, haben die Pankower Jusos bereits mit der Forderung, man solle doch einfach alle Eigentümer mit mehr als 20 Wohnungen enteignen, schlagfertig beantwortet.

# Hintergrund



gebot zu Nachfrage misst, ist es zunächst egal, ob der Staat oder Private Anbieter des Gutes ist. Wenn die Mieten aufgrund von Zuzug und Verknappung des Angebotes steigen, hört der Preisdruck auch nicht auf, weil ein Teil der knappen Wohnungen dem Staat gehört. Zur Verstaatlichung gehört konsequenterweise auch die flächendeckende Regulierung bzw. Begrenzung der Mieten. Da durch die Verstaatlichung nicht eine Wohnung mehr als zuvor entsteht, die Nachfrage nach Wohnraum in einer wachsenden Stadt aber steigt, muss die steigende Nachfrage zwangsläufig zu höheren Preisen bei nicht preisgebundenen Wohnungen führen. Das kann man nur durch eine komplette Deckelung in der Breite unterbinden, wenn ein unverhältnismäßiger Anstieg bei nicht verstaatlichtem Wohnen verhindert werden soll.

Sind die Mieten allgemein gedeckelt, würde aber kein Privater mehr Mietwohnungen schaffen und der Wohnungsbau wäre dann im Ganzen eine Staatsaufgabe. Denn wer mit Verstaatlichung mindestens rechnen muss, wird sein Geld nicht mehr für Investitionen ausgeben, über denen dieses Risiko schwebt. Man kann natürlich die gesamte Wohnungswirtschaft und den gesamten Neubau unter eine staatliche Lenkung stellen. Es stellt sich aber die Frage, warum man dafür sein sollte, öffentliches Geld so zu binden und so zu allozieren und vollständig auf die Antriebskräfte der privaten Wirtschaft zu verzichten. Der Staat hat weiß Gott noch andere Aufgaben, als seine finanzielle Kraft so stark ausgerechnet in einem Bereich, in dem der Markt über Jahrzehnte ja funktioniert hat, zu binden. Darauf müsste die Initiative eine Antwort geben, die sie aber bisher schuldig bleibt. Erklären lässt sich das eigentlich nur damit, dass in Wirklichkeit eine vollständig andere Ordnung in Wirtschaft und Gesellschaft angestrebt wird. Das muss man aber dann auch dazu sagen und alle, die mit den Zielen der Initiative sympathisieren, müssen sich darüber im Klaren sein.

In 70 Jahren Bundesrepublik und nach 30 Jahren Wiedervereinigung gibt es doch eigentlich zwei klare Erkenntnisse. Einerseits hat die Bundesrepublik Deutschland ihre Versorgungsprobleme mit anderen Lenkungsinstrumenten als einer Verstaatlichung jedenfalls für die überwiegende Masse der Bevölkerung in den Griff bekommen. Andererseits sind die Erfahrungen mit einer verstaatlichten Wohnungswirtschaft nicht sonderlich gut. Investitionen in Bestände sind nicht im erforderlichen Maß vorgenommen worden. Das Ausnutzen außervertraglicher Bezie-

hungen und Tauschgeschäfte werden zu Hilfsmitteln, um eine Wohnung überhaupt zu erhalten, und andere Kompensationen dienen neben der Miete dazu, den Wert einer Mietwohnung zu bestimmen. Im alten Berlin (West), das noch Preisbindungen für Mietwohnungen kannte, waren die Mieten zwar niedrig. Dafür sind aber an anderer Stelle Kompensationen zur Erlangung einer preiswerten Wohnung geflossen. Das weiß jeder, der seinerzeit mal 10.000 DM oder 20.000 DM für eine abgenutzte Spüle in der Küche einer 1 ½-Zimmerwohnung gezahlt hat.

Natürlich gibt es mögliche Maßnahmen, die den Anstieg der Mieten verhindern und trotzdem keine Sozialisierung erfordern. Vor allem hilft wohl das Bauen neuer Wohnungen, um der Knappheit an Wohnraum entgegenzutreten. Das hat sich jedenfalls in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts so erwiesen. Dabei liegt es auf der Hand, dass sich alle Stakeholder auf ein Maßnahmenpaket verständigen, um das bestmögliche Ergebnis zu erzielen. Wenn der öffentliche und der gewerbliche Wohnungsbau und darüber hinaus der private Bau von Wohneigentum befeuert werden, wird das mehr bewirken als Sozialisierung und eine vollständige Verstaatlichung der Wohnungswirtschaft. Dazu kommen folgende Maßnahmen in Betracht:

## **a) Bereitstellung von Bauland**

Wer sich anschaut, was heute die Preistreiber im Wohnungsbau sind, kommt schnell zu der Erkenntnis, das Mietenproblem ist eigentlich vor allem ein Bodenproblem. Boden ist zunehmend ein Spekulationsobjekt geworden. Es ist gar nicht das Problem, dass zu wenige Grundstücke für Wohnungsbau vorhanden sind. Nur die Einstandspreise sind zu hoch, um die Investitionen durch Mieteinnahmen zu refinanzieren. Hinzu kommt, dass Kapital im großen Umfang verfügbar ist und mit wenig Zinsaufwand aufgenommen werden kann. Solange die Bodenwertsteigerungen mit großer Wahrscheinlichkeit über den Finanzierungskosten liegen, lohnt es sich, das Geld spekulativ in Grund und Boden anzulegen. Außerdem gibt es weiteren Preisdruck durch Kapitalflucht und fehlende Anlagealternativen. All das lässt die Bodenpreise kontinuierlich steigen. Setzt man beim Boden an und verschiebt die Wertschöpfung vom Anfang an das Ende der Kette, wo sie eigentlich hingehört, könnte sich schon vieles ändern. 1953 gab es das Baulandbeschaffungsgesetz in der Bundesrepublik (BGBl. I 1953 Nr. 43 vom 5. August 1953). Das Gesetz gestattete die Enteignung von Grundeigen-

tum zum Wohle der Allgemeinheit, um Wohnungsbau und Wohneigentum zu fördern, die geflüchteten oder ausgebombten Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen und durch Kriegszerstörung oder sonst nicht ausreichend genutzte Grundstücke dem Wohnungsbau zuzuführen. Eigentümer konnten die Enteignung abwenden, wenn sie die geforderte Bebauung selbst realisierten.

Nach wie vor lohnt es sich, über die Wiederbelebung dieser zum Wiederaufbau der Bundesrepublik Deutschland bewährten Maßnahmen mindestens regional nachzudenken. Wer sich Berlin genau anschaut, findet genug unzureichend genutzte Flächen. Diese könnten sowohl dem öffentlichen als auch dem privaten Wohnungsbau zugänglich gemacht werden. Wenn etwa der Wert dieser Flächen zum Einstandspreis, der ggf. am Buchwert gemessen wird, mit einer angemessenen Verzinsung entschädigt wird, stünden dem Wohnungsbau ausreichend Bauflächen zur Verfügung. Diese Bauflächen lassen sowohl preisgebundenen als auch frei finanzierten Wohnungsbau in einem Umfang zu, der zu einer erheblichen Entspannung bei der Wohnraumversorgung führen wird.

Diese Form der Baulandbeschaffung wäre eine sinnvolle Erweiterung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. Denn eines der wesentlichen Probleme dieses Modells ist, die Keule erst beim Bauträger und Projektentwickler am Ende der Wertschöpfungskette anzusetzen anstatt am Anfang beim Grundstückshändler. Wenn mehr Flächen verfügbar gemacht werden, können Kooperationen zur Schaffung preiswerter Wohnungen entstehen. Es wäre nur erforderlich, sich zu den Instrumenten zu bekennen, die auch in den zurückliegenden 70 Jahren in diesem Bereich gut gewirkt haben. Nichts spricht dafür, dass der Wohnungsbau besser funktioniert, wenn er nur durch die öffentliche Hand erfolgt, anstatt die verfügbaren Flächen auch dem privatwirtschaftlichen Wohnungsbau zugänglich zu machen. Verbunden mit quotalen Belegungs- und Sozialbindungen ist das ein gutes Mittel, die Berliner Mischung für eine stabile Zusammensetzung der Stadtgesellschaft zu realisieren.

## **b) Vorfahrt für den Wohnungsbau**

Wenn Wohnen das Brennpunktthema ist, dann müssen notwendige Abwägungen auch dazu führen, dem Wohnungsbau Priorität beizumessen. Das gilt für den Schutz der Nachbarn, der Umwelt und den Städtebau.

---

# Hintergrund

---

Mehr Wohnungsbau führt zwar zu Belastungen der Nachbarn. Deren Interessen dürften aber weit hinter den Gründen zurücktreten, die dafür sprechen, ein bewährtes Wirtschafts- und Gesellschaftssystem nicht in eine Staatswirtschaft umzudrehen. Abgesehen davon träfe der Neubau einer staatlichen Wohnungswirtschaft, wenn es diesen ebenfalls geben soll, die betroffenen Nachbarn in derselben Weise wie der private Bau.

Abwägen muss man auch das Interesse der Allgemeinheit, den Ist-Zustand lieber zu konservieren, anstatt für eine wachsende Stadt eine verträgliche Entwicklung zuzulassen. Dazu gehört auch, Entwicklungspotentiale zu heben und sich brachliegende Flächen nochmals genau anzuschauen. Vielleicht ist es doch besser, sich an das Tempelhofer Feld zu erinnern, als auf Staatswirtschaft zu setzen. Anstelle der wenig überzeugenden und zu Recht gescheiterten Planung zum Tempelhofer Feld muss nochmals in den Dialog über die Realisierung einer konsistenten Quartiersentwicklung eingetreten werden. Wenn nur ein Drittel der Fläche maßvoll überbaut wird, lässt sich ein neuer Stadtteil mit 25.000 Wohnungen einschließlich einer Parkanlage im Umfang des großen Tiergartens ermöglichen. Die Stadtgesellschaft muss darüber nachdenken, welche Flächenverschwendung sie sich leisten will, und ob sie zusätzlich noch die Wirtschaftsordnung auf den Kopf stellen möchte, ohne sich der Lösung des eigentlichen Problems zu nähern.

In denselben Zusammenhang gehören auch Überlegungen, ob Ausgleichsmaßnahmen nicht schneller und mit größerem Aufwand vorgenommen werden. Es sollte möglich sein, mit etwas mehr Geld und etwas mehr Einsatz blauflügelige Ödland-schrecken schneller einzusammeln und

umzusiedeln, als dies bisher der Fall ist, und damit die Planungs- und Neubauprozesse zu beschleunigen. Auch der in diesem Zusammenhang entstehende Aufwand erscheint deutlich weniger gravierend als die oben beschriebenen Folgen und Risiken der Sozialisierungsüberlegungen.

Und wer diesen Schutz höher stellt als das Versorgungsinteresse von aus Kriegsgebieten geflüchteten Familien mit Kindern, der muss dann mal darüber nachdenken, ob er nicht auch überzogene Anforderungen an seine persönliche Versorgung stellt. Seit Jahrzehnten steigt die Wohnfläche pro Einwohner: von 1990 bis heute in Deutschland und auch in Berlin um mehr als 10 m<sup>2</sup> pro Person. Es erscheint jedenfalls nicht überzeugend, als Reaktion auf den zunehmenden Konsum von Wohnfläche auf die Verstaatlichung zu setzen.

Nicht nachvollziehbar ist es, dass sich die Betroffenen nicht zusammensetzen und die vorstehend aufgeführten Thesen mit Fakten unterlegen. Das enorme Flächenpotential in Berlin und die Auswirkungen auf das Mietpreisniveau bei Realisierung dieses Potentials sind ohne Weiteres nachzuweisen. Das Gleiche gilt für die Gegenüberstellung der damit erzielbaren Effekte gegenüber den wirtschaftlichen Nachteilen einer Sozialisierung. Am Ende könnte auf dieser Datenlage ein Pakt zwischen Administration und Wirtschaft stehen, welcher der ganzen Stadtgesellschaft zugute kommt und nicht nur den wenigen Mieterinnen und Mietern in den Beständen der Deutsche Wohnen & Co.

Außerdem gibt es noch den Mix an mildereren Lenkungsmaßnahmen als die Sozialisierung<sup>2)</sup>: Modifikation der Mietpreisbremse, weitere Schaffung von

---

2) Vgl. Karlheinz Knauth, Tagesspiegel vom 18.2.2019



Milieuschutzgebieten, Reduzierung der Bemessungsgrundlage für umlagefähige Kosten für Modernisierungsmaßnahmen, Regelung der (notwendigen) Modernisierungen durch städtebauliche Verträge, Reduzierung der Möglichkeiten der Eigenbedarfskündigung, Subjektförderung usw., die alle unmittelbar mehr bringen, Mieten zu begrenzen als eine schuldenfinanzierte Verstaatlichung zu Lasten der öffentlichen Haushalte und unter Vernichtung der Wohnungswirtschaft.

Der Gesetzgeber muss im Gegenzug auch aushalten, die Wirksamkeit seiner Steuerungsmaßnahmen zu evaluieren. Er muss den Mut haben, danach zu fragen, welche Steuerungen in Wirklichkeit als mittelbare Folge eine Verteuerung der Mieten und eine Verknappung des Angebotes nach sich ziehen, und darf eine ehrliche Antwort darauf nicht scheuen, weil die politischen Parteien lieber Klientelpolitik betreiben. Dazu gehört auch die Auseinandersetzung mit der Frage, ab welcher Quote bei neuen Entwicklungen die Festlegung preisgebundener Flächen zum Scheitern eines Projekts führt, weil die nicht preisgebundenen Flächen zu dem rechnerisch notwendigen Preis nicht mehr zu vermarkten sind. Warum nicht darüber nachgedacht wird, diese Lücke mit einem zweiten gelockerten Bindungsmodell oder mit der Festlegung auf preisgebundenes Wohneigentum zu mildern, ist nicht verständlich.

Freilich sollte die Debatte auch dazu führen, die Grundlagen der Sozialisierung zu überdenken. Artikel 15 GG abzuschaffen, wäre natürlich eine Möglichkeit. Im Zusammenhang mit der gegenwärtigen Debatte wäre das allerdings etwas zynisch und uninspiriert. Außerdem engt sie die Optionen ein, mit der wir auf (Fehl-) Entwicklungen in der Gesellschaft reagieren können, und eine Verengung der Optionen ist nie gut. Alternativen zu haben, ist besser und der Nutzen der Initiative und des Art. 15 GG liegen heute mindestens darin, die Debatte über die Sozialisierung ernsthaft anzustoßen. Das sollte ernsthafte Überlegungen zu möglichen Alternativen bewirken, an denen sich auch die Betroffenen ernsthaft beteiligen, um gemeinsam den Missstand bei der Deckung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum zu beseitigen.

**Frühjahrgutachten der Immobilienweisen: Mietpreisbremse verschlimmbessert**

## Neubau wird in Deutschland vernachlässigt – Baukindergeld und Sonder-AfA wirken preistreibend

**Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, günstige Finanzierungsbedingungen, demographische Faktoren und die insgesamt gute Wirtschaftslage lassen die Immobilienwirtschaft in Deutschland (noch) dynamisch wachsen. Trotzdem ist auf fast keinem Teilmarkt Entspannung in Sicht. Das geht aus dem Frühjahrgutachten der Immobilienweisen hervor.**

Auf dem Markt für Wirtschaftsimmobilien wurden 2018 rund 61,1 Mrd. € (+ 5,2 %) investiert. Der größte Teil floss mit 47,1 % erneut in Büroimmobilien (28,8 Mrd. €). 2018 hat sich auch der Anstieg der Neuvertragsmieten für Wohnungen weiter fortgesetzt, fiel zum 3. Quartal 2018 mit 3,9 % etwas stärker aus als 2017 (3,6 %). Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind 2018 ebenfalls weiter gestiegen (+ 8,2 %). Als eine der Hauptursachen für steigende Preise und Mieten im Wohnungssegment sehen die Experten die kräftige Nachfrage nach Wohnraum, die vor allem in Ballungsräumen weiterhin nicht vom Angebot gedeckt werde. Maßnahmen wie die Mietpreisbremse dürften kaum nachhaltig zu einer Entspannung der Lage führen. Im Gegenteil: Als Symptombehandlung störe sie die Funktion des Preises als Knappheitsindikator und vergrößere die Unsicherheit von Mietern, Vermietern und Investoren. Der Aufwärtstrend bei Wohnungsmieten werde sich auch 2019 weiter fortsetzen. Daran ändere die Verschärfung der Mietpreisbremse zum 1. Januar 2019 nichts. Die Umlagefähigkeit der Grundsteuer müsse aus finanzwissenschaftlicher Sicht erhalten bleiben, da ansonsten höhere Kosten für Vermieter die Investitionen in neue Wohnungen ausbremsen würden. Eine Abschaffung der Umlagefähigkeit führe dazu, dass die Grundsteuer zu einer reinen Vermögensteuer degeneriere. Die Immobilienweisen favorisieren ein flächenorientiertes Modell mit Hinzunahme einer Lagekomponente. Die Hinzuziehung von Mieten sei problematisch.

Bei der Grunderwerbsteuer plädieren die Immobilienweisen für eine Restrukturierung des Länderfinanzausgleichs. Vom gegenwärtigen Ausgleichsmechanismus gingen erhebliche Fehlanreize aus, die zu einer steten Erhöhung der Grunderwerb-

steuer in den Bundesländern führten. Diese Fehlanreize müssten beseitigt werden.

Die Förderung des Wohneigentums durch Baukindergeld halten die Experten für problematisch, die Folge seien höhere Immobilien-, Bau- und Grundstückspreise. Erste Untersuchungen zeigten, dass viele Familien Baukindergeld erhielten, die darauf nicht angewiesen seien, während die eigentlichen Probleme – geringes Kapital gepaart mit hohen Erwerbsnebenkosten – für Haushalte mit geringeren Einkommen fortbeständen. Auch die von der Bundesregierung geplante Sonderabschreibung für den Mietwohnungsbau führe durch die stimulierte Nachfrage, die entstehe, wenn Immobilieninvestitionen in den zeitlich befristeten Förderzeitraum vorgezogen würden, zu weiteren Preissteigerungen.

Die Immobilienweisen wünschen sich insgesamt einen differenzierteren Blick auf einzelne Wohnungsmärkte. Im Mittel aller kreisfreien Großstädte über 100.000 Einwohner habe der Mietanstieg zwischen 2005 und 2018 rund 35 % betragen, was real einem leichten Anstieg von rund 15 % innerhalb von 13 Jahren entspreche – das liegt unterhalb der Inflationsrate.

Erneut wurde darauf hingewiesen, dass sich bei einem Leerstand von unterhalb 3 % bis 3,5 % höhere Mieten einstellen und bei sehr niedrigen Leerstandsquoten das Mietniveau geradezu explodiert.

Bei den Pflegeimmobilien steige der Bedarf in den nächsten zehn Jahren rasant. 2017 waren in Deutschland insgesamt rund 3,41 Mio. pflegebedürftig. 2030 würden etwa 675.000 mehr Menschen auf Pflege angewiesen sein (+ 20 %).

Der Einzelhandelsinvestmentmarkt habe 2018 ein durchschnittliches Jahr hinter sich. Mit einem Volumen von etwa 10,5 Mrd. € habe das Ergebnis leicht über dem langjährigen Mittel, aber mehr als ein Viertel unter dem Vorjahreswert gelegen. Die Summe der Verkaufsflächen stieg um 0,6 % auf 119,8 Mio. m<sup>2</sup>.

Knapp werden die Flächen für Logistikimmobilien. 2018 wurde erstmals seit 2015 wieder ein Rückgang des Flächenneuzugangs auf 3,9 Mio. m<sup>2</sup> verzeichnet – nach 4,6 Mio. m<sup>2</sup> im Vorjahr.