

Mietendeckel: wer gewinnt – wer verliert?

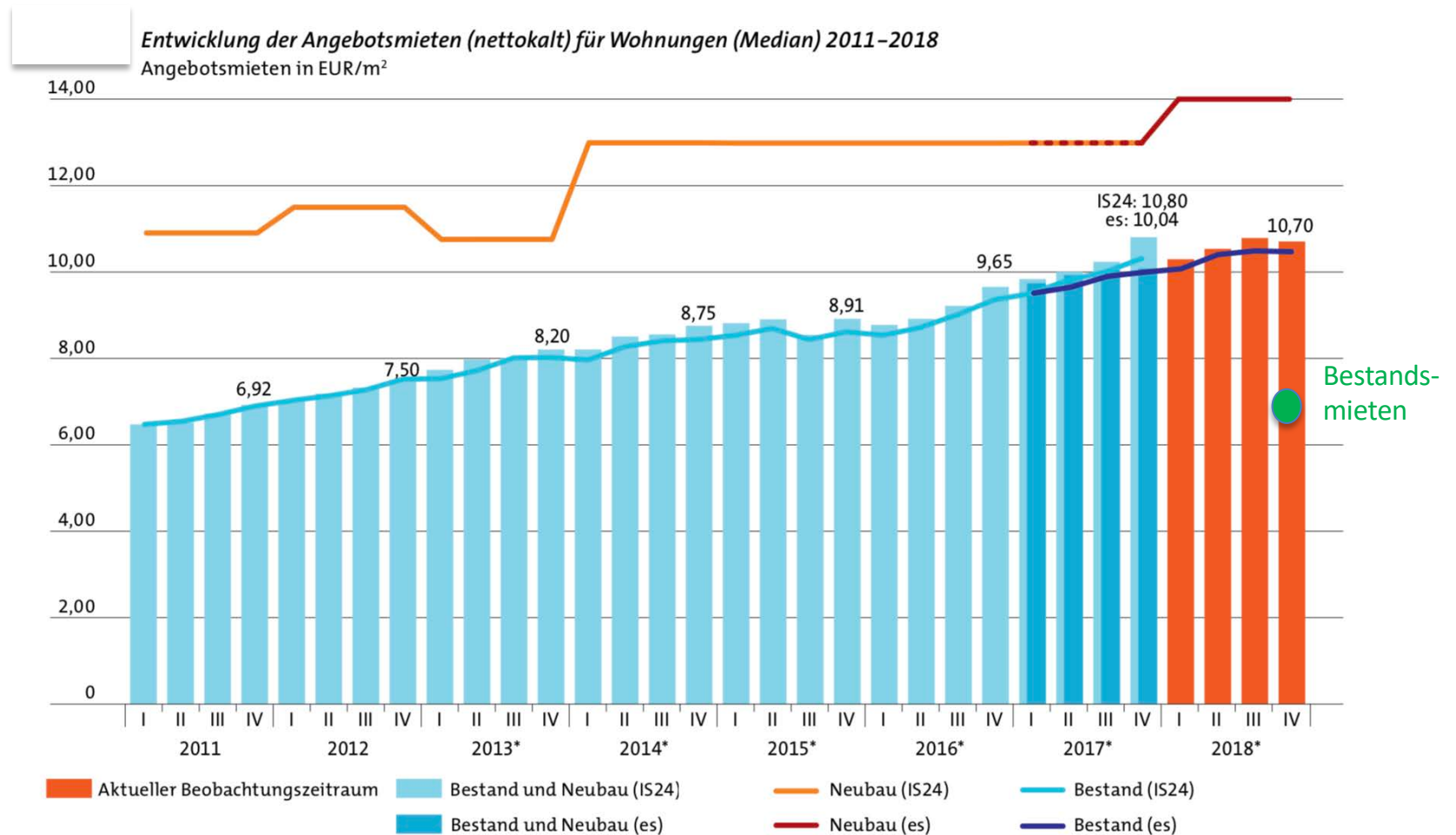
Wolfgang Maennig
Universität Hamburg

Deutsche Kreditbank
Berlin, 7.11.2019

Diskussionsstruktur

- Hintergründe und Definition
- Wirkungen: Verlierer und Gewinner
- Alternative Lösungen zum Mietendeckel
- Politische Ökonomie
- Zusammenfassung

Die Berliner Angebotsmieten für Bestandswohnungen sind deutlich gestiegen ... (die Bestandsmieten weiterhin relativ niedrig)



Anmerkung: * Ab I/2013 verfeinerte Datenbereinigung; als Neubauten werden alle Objekte gewertet, die im jeweiligen Betrachtungsjahr oder im Vorjahr fertiggestellt wurden (Neubauwerte jährlich dargestellt).

Quellen: IS24: Immobilien Scout GmbH (2011–2017); es: empirica-systeme GmbH (2017–2018); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2018.pdf

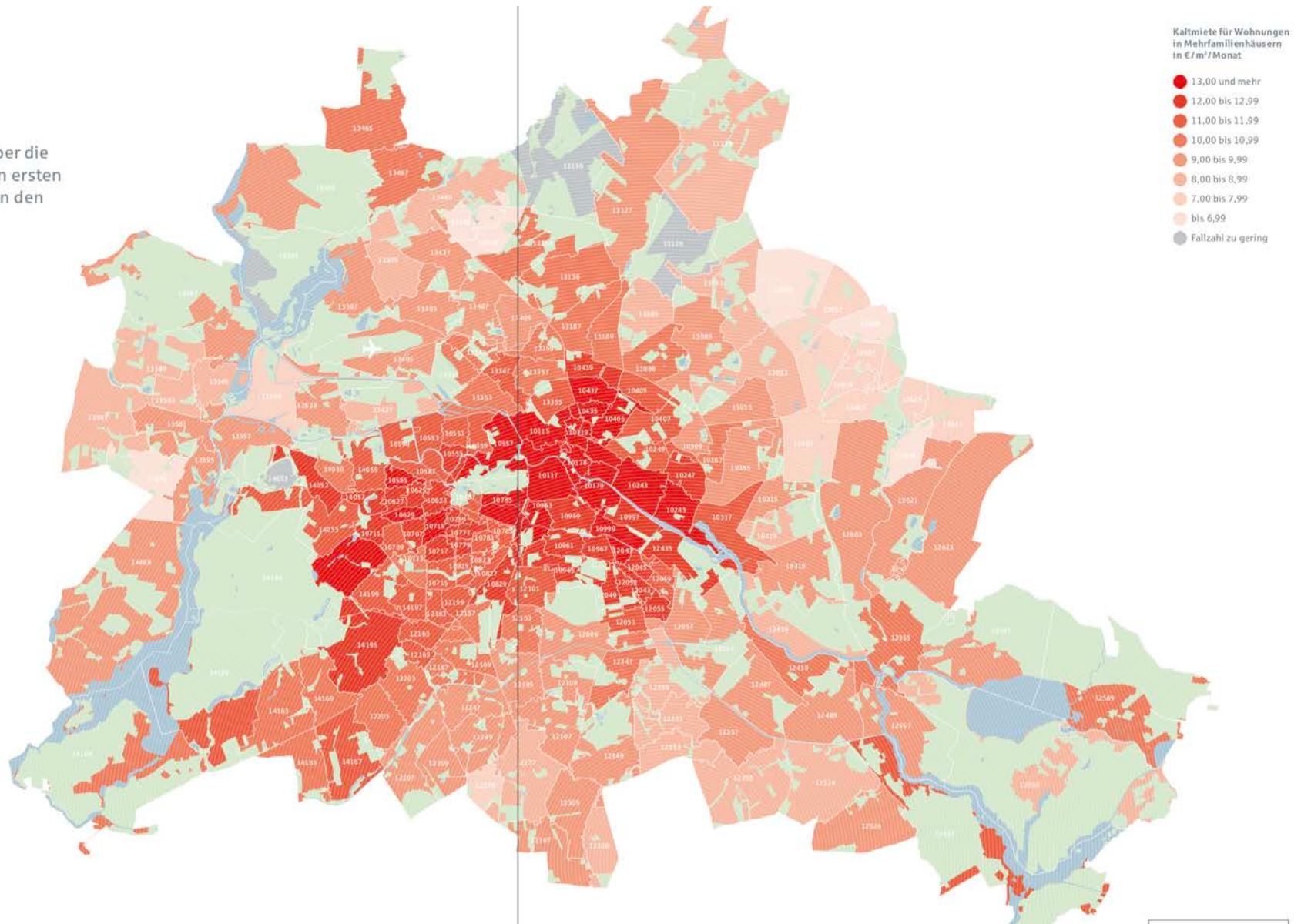
... insbesondere in den zentralen Lagen

Mietpreise Berlin 2018

Die Karte gibt einen Überblick über die Angebotsmieten (Median) in den ersten drei Quartalen des Jahres 2018 in den Berliner Postleitzahlgebieten.



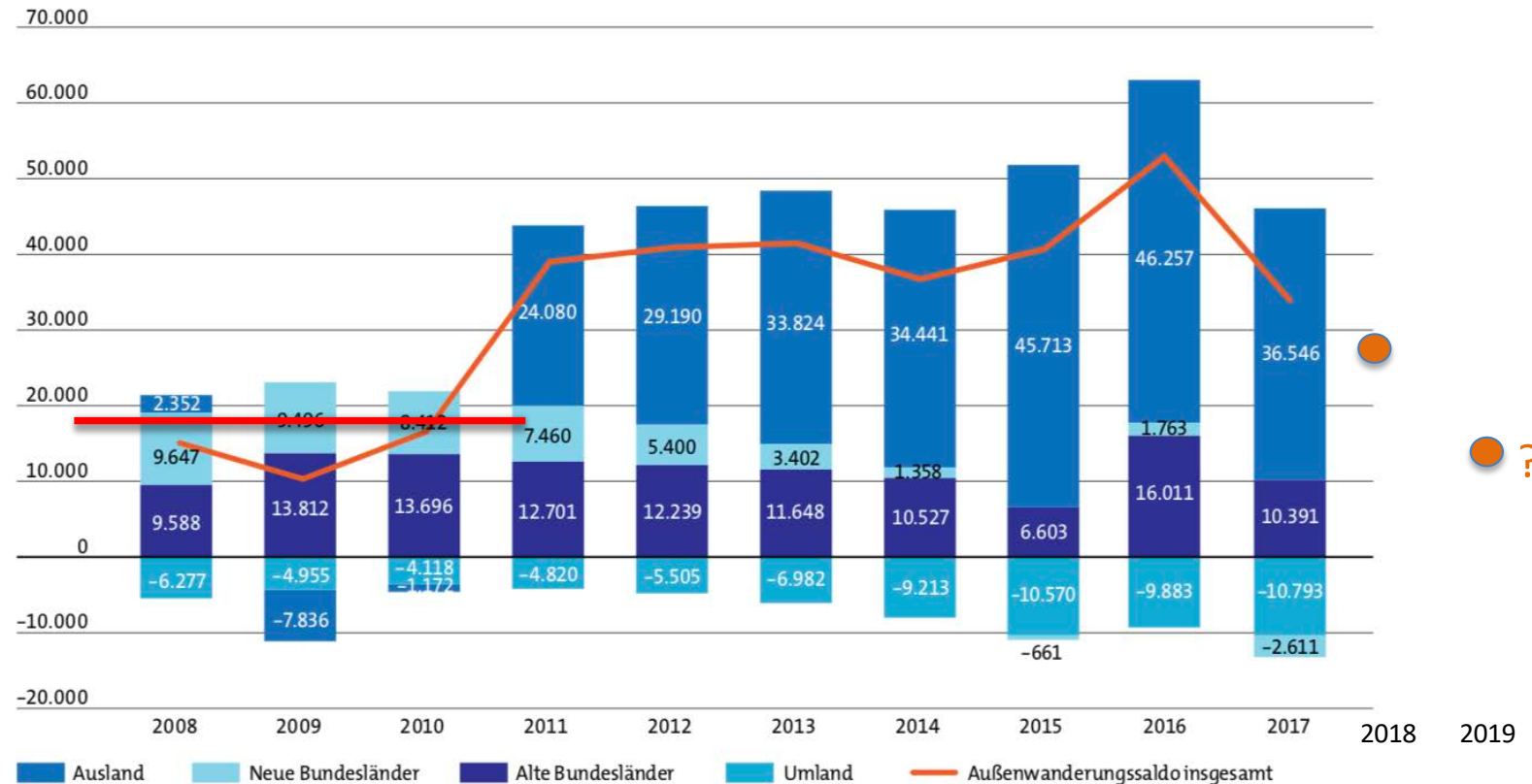
- 1 Charlottenburg-Wilmersdorf
- 2 Friedrichshain-Kreuzberg
- 3 Lichtenberg
- 4 Marzahn-Hellersdorf
- 5 Mitte
- 6 Neukölln
- 7 Pankow
- 8 Reinickendorf
- 9 Spandau
- 10 Steglitz-Zehlendorf
- 11 Tempelhof-Schöneberg
- 12 Treptow-Köpenick



https://www.berlinhyp.de/medias/sys_master/pdf/h81/h9f/8812673859614.pdf

Ursachen (I): Zuwanderung von Internationals, zumindest 2011-2017

Abb. 05 Außenwanderungssaldo von Berlin nach Ziel- und Herkunftsgebieten 2008-2017 
Anzahl der Personen

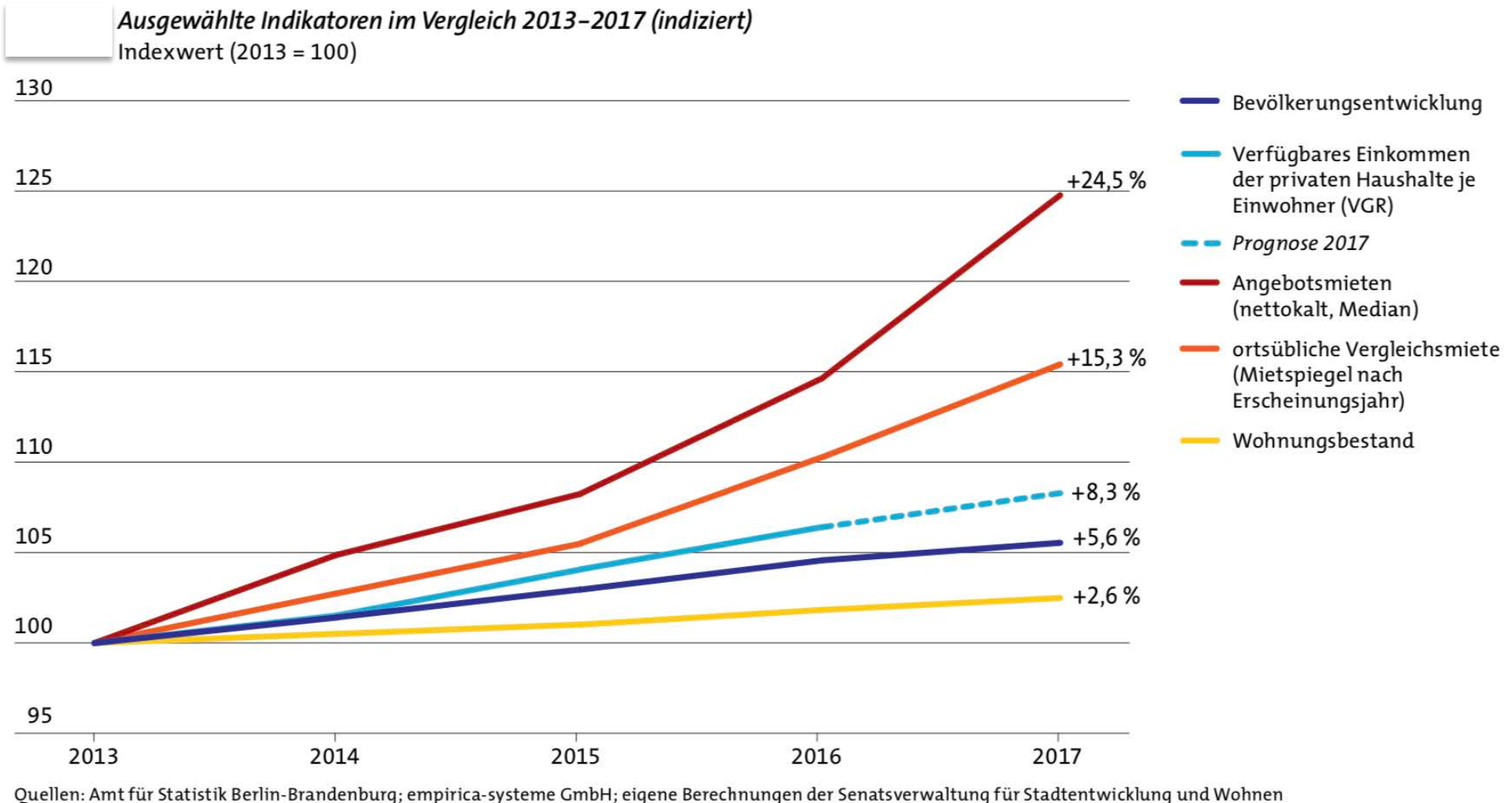


Anmerkungen: Als *Umland* wird der Brandenburger Teil des gemeinsamen Planungsraumes der Länder Berlin und Brandenburg bezeichnet, der strukturell am engsten mit dem Land Berlin verbunden ist. Das Umland wird im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31.03.2009 definiert. Der Landesentwicklungsplan ist über die Internetseite <http://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/artikel.398167.php> abrufbar. Der hohe negative Außenwanderungssaldo mit dem Ausland im Jahr 2009 sowie der geringe positive Außenwanderungssaldo mit dem Ausland im Jahr 2008 sind auf Registerbereinigungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zurückzuführen und damit nur bedingt aussagekräftig.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2018.pdf

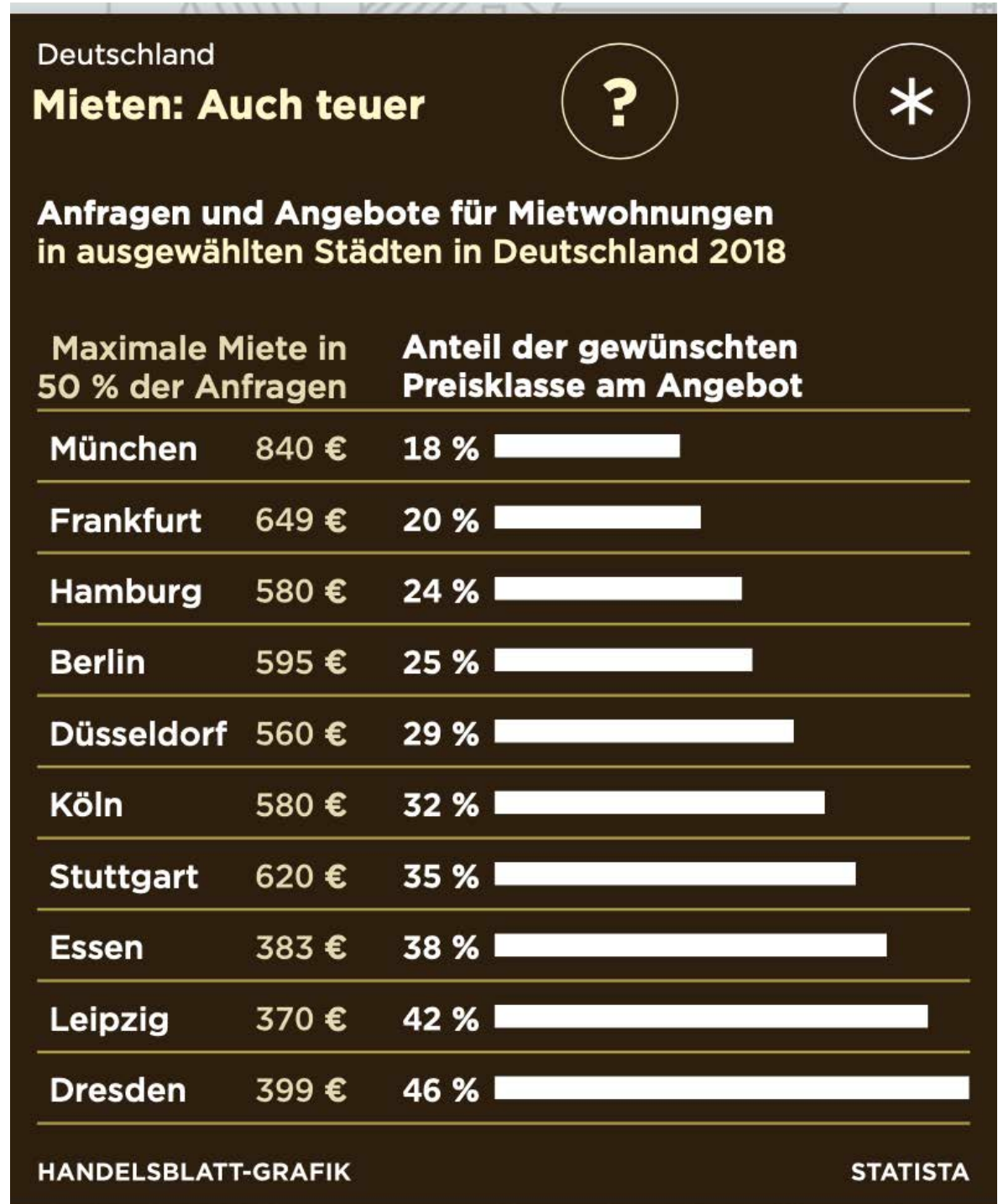
Ursache II: (allgemeine) Einkommenssteigerungen...



https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2018.pdf

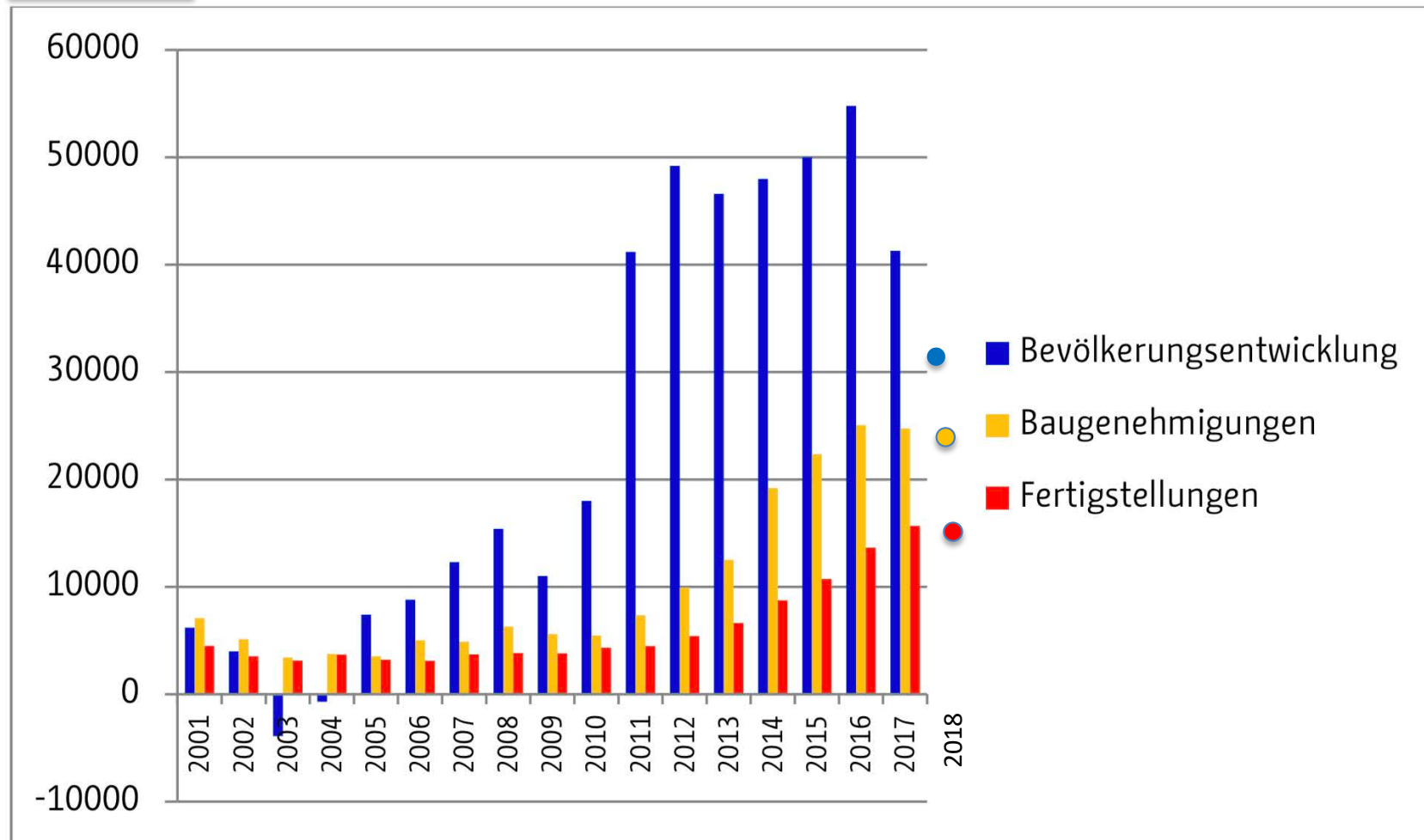
... aber für
Einkommens-
schwächere
wird es immer
schwerer ...

https://www.handelsblatt.com/infografiken/grafik/infografik-wackliger-haeusermarkt/25152664-all.html?v2hbgdebugoptions=false&v2hbgfontcssgotham=https://cloud.typography.com/6111652/6952372/css/fonts.css&v2hbgmode=web&v2hbgfontcssgothamnarrow=https://cloud.typography.com/6111652/777268/css/fonts.css&v2hbgtrackingscript=/downloads/13858302/50/vhb_g_embed_v2_tracking.js&np-&rtfm=1&j=491167&sfmc_sub=276673681&l=266_HTML&u=13392266&mid=7322111&jb=21&ticket=ST-45636875-tnODYgXPTVqmwFW6Yuf5-ap2



Ursachen (III): zu geringe Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Berlin

Bevölkerungsdynamik und Bau neuer Wohnungen in Berlin 2001 - 2017



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Datenbasis: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/download/StEPWohnen2030-Langfassung.pdf>

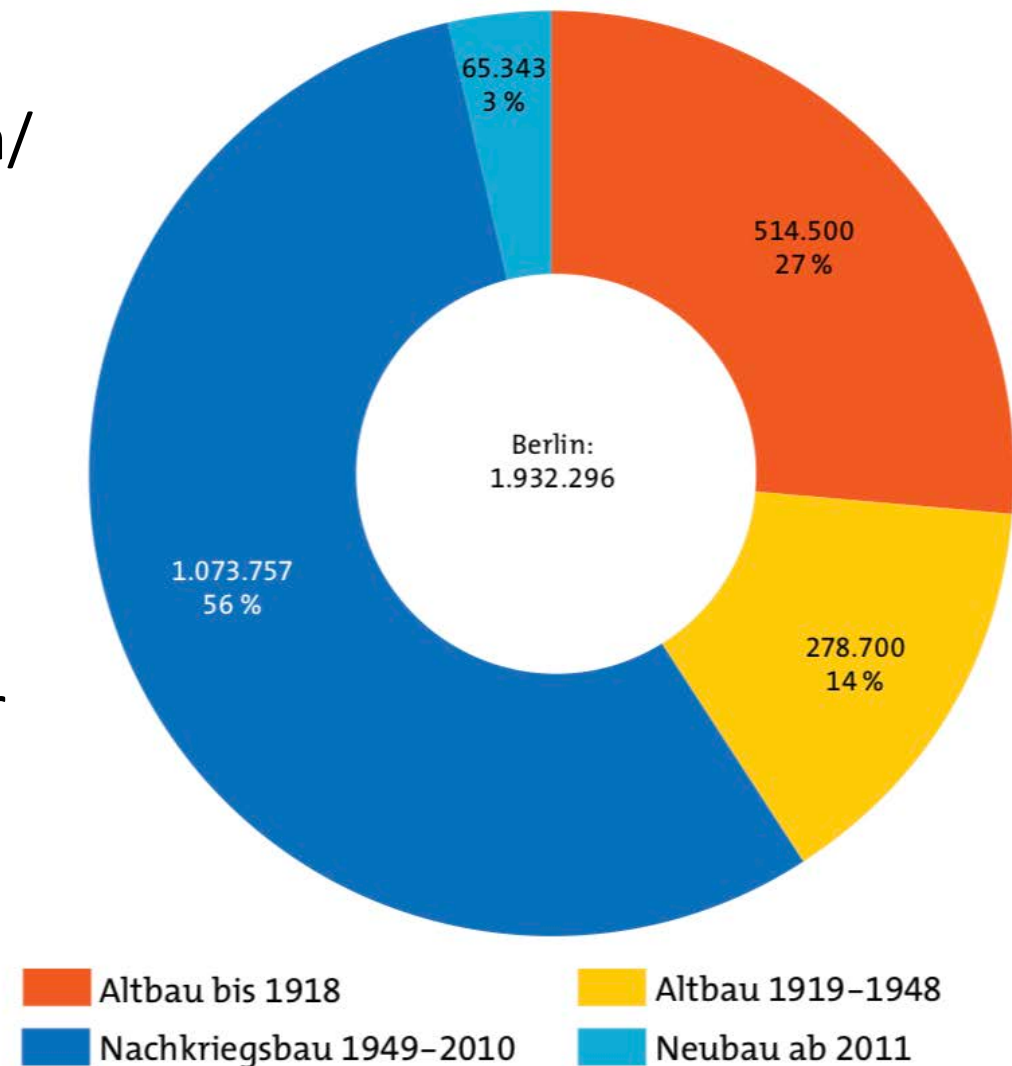
Drei Säulen der Berliner Wohnungspolitik:

(I) **Bauen** hat seine Grenzen/ Unelastisches Angebot:

Seit 2011 sind 3% der rd. 2 Mio. Berliner Wohnung entstanden, d.h. deutlich unter 0,5% pro Jahr (ein ganz normaler Wert für Deutschland)

https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2018.pdf

Wohnungsbestand nach Baualter 2017
Anzahl der Wohnungen/Anteil am Gesamtbestand



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Drei Säulen der Berliner Wohnungspolitik: (II) (Vor)Kaufen schafft keinen Wohnraum, ...

Berlin kauft Wohnungen für 920 Millionen Euro

Städtische Gesellschaft erwirbt 6000 Wohneinheiten / „Das Geld könnte Berlin besser investieren“

jch. FRANKFURT, 27. September. Das Land Berlin kauft etwa 6000 Wohnungen in Spandau und Reinickendorf. Die kommunale Gesellschaft Gewobag übernimmt zwei zusammenhängende Quartiere mit 23 Immobilienobjekten für einen Kaufpreis von 920 Millionen Euro vom Immobilienunternehmen Ado Properties mit Sitz in Luxemburg. Das verkündeten die Unternehmen am Donnerstagabend. Der Erwerb soll ohne zusätzliche Zuschüsse des Landes Berlin auskommen. Für Berlins Regierenden Bürgermeister Michael Müller (SPD) dient der Kauf dem Ziel, die Mieten in Berlin stabil zu halten. „Gleichzeitig werden wir weiter neue Wohnungen bauen und den Mietendeckel rechtssicher machen“, sagte er. Die Berliner Landesregierung plant große Eingriffe in den Mietmarkt und will un-

ter anderem Mieten auf etwa 8 Euro je Quadratmeter deckeln.

Dass die landeseigene Gewobag an dieser Stelle eine solch hohe Kaufsumme aufwendet, sieht Ralph Henger, Ökonom am arbeitgebernahen Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln, kritisch. „Die kommunalen Wohnungsunternehmen sollten ihren Fokus nicht auf den Kauf von Altbeständen richten, sondern neue Wohnungen bauen“, sagte er der F.A.Z. „Diese 920 Millionen Euro für knapp 6000 Wohnungen könnte Berlin besser investieren.“ Wenn eine Stadt gezielt einzelne Immobilien hinzu erwirbt, hält er dies für in Ordnung. Aber wenn es zu umfangreich ist, wird es zu teuer für die Kommunen. „Wir sehen das als falsche Politik an, wenn eine Stadt zu viel Geld in die Hand nimmt, um die Mieten

auf diesem Weg niedrig zu halten.“ Die Mieten von privaten Wohnunternehmen sind in der Regel höher, allerdings nicht viel höher als von kommunalen Wohnungsgesellschaften. „Es ist der Versuch der Berliner Politik, die Fehler der Vergangenheit wiedergutzumachen und für teureres Geld Wohnimmobilien zurückzukaufen.“ Im Jahr 2014 hatte die Stadt Berlin 65 000 Wohnungen aus dem städtischen Bestand veräußert und dafür mit 6200 Euro je Wohneinheit sehr wenig Geld erhalten. Der Kauf von 6000 Wohneinheiten zu rund 156 000 Euro je Wohnung ist sowohl im Vergleich zum damaligen Verkauf als auch zum gesamten Berliner Wohnungsmarkt eine geringe Anzahl und ein relativ teurer Preis, merkt Henger an. Aktuell gehören 300 000 Wohnungen und damit 19 Prozent aller

Mietwohnungen einem der sechs Berliner Wohnungsunternehmen. „Die städtische Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt ist damit absolut ausreichend“, sagte der Ökonom.

Der Kauf umfasst 5894 Wohneinheiten und 70 Gewerbeeinheiten und ist laut Gewobag, deren Wohnungsbestand damit auf 68 000 Wohnungen ansteigt, für diese wirtschaftlich gut darstellbar. Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linkspartei) sprach vom größten Rekommunalisierungsankauf in der Geschichte Berlins. Der Aktienkurs des Verkäufers Ado Properties war am Freitag um etwa 1 Prozent im Plus. Ein Analyst sprach vor dem Hintergrund, dass die Mieten in Berlin eingefroren werden sollen, von einem hohen Preis für ein minderwertiges Produkt.

Quelle: Frankfurter Allgemeine Zeitung, 28.09.19, S. 21

... kann unter
kameralistischen
Gesichtspunkten sogar
sinnvoll sein, denn
Selberbauen ist unter
Umständen teurer ...

... erzeugt aber keinen
mietenkenden Effekt
(Bischoff und Maennig 2011)

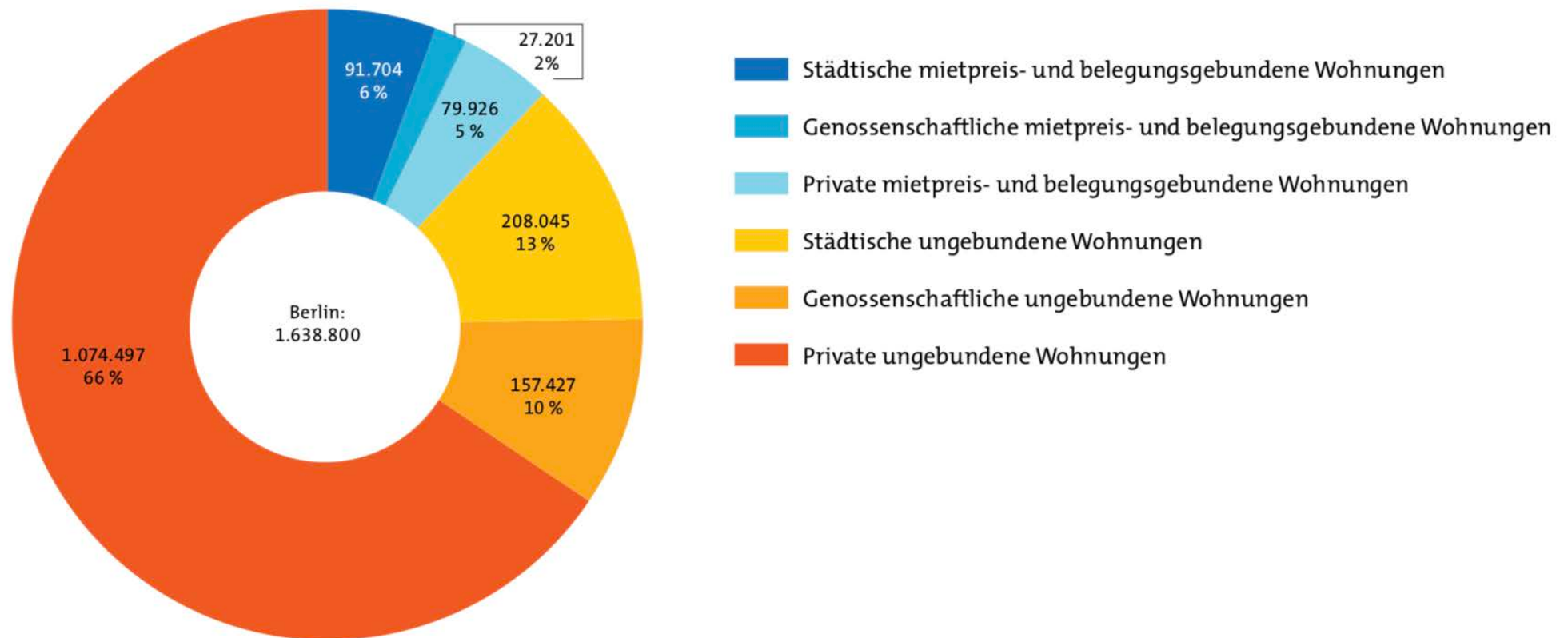
	Min	Max	Minimum/ Soz Wohn.Bau	Erwartungs wert/ privater Bau
Grund und Boden (€) pro qm Wohnraum	500	500		
Baukosten	2.200	2.200		
Summe	2.700	2.700		
Kapitalmarktzinsen (0,5-3%) + Bankenmarge (0,5-1%) --> Gestehungskosten annualisiert	1%	4,00%	27	108
Kalkulatorischer Unternehmerlohn/ Risikoprämie 25%		675		
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltung 280 € pro WE (D:70 qm)			4	4
Instandhaltungs-kosten			11	11
Mietausfallwagnis 2%			0,84	2,46
liniärer Wertverlust bei ordnungsgemäßer Instandhaltung rd. 1,4%			37,8	37,8
Summe p.a.			80,64	163,26
Summe pro Monat			6,72	13,61

Drei Säulen der Berliner Wohnungspolitik

(III) Mietendeckel: Einfluss auf den Markt geht nicht ohne die Privaten ...

Anzahl der Wohnungen, Besitzstruktur

Berliner Mietwohnungen nach Eigentümergruppen und Art der Wohnungsbindung 2017
Anzahl der Wohnungen/Anteil am Gesamtbestand



https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2018.pdf

... und mit öffentlichen Geldern wird die Wohnraumproblematik nicht zu beseitigen sein

Kompensationszahlungen des Bundes

Als Ausgleich für den Wegfall der Finanzhilfen, die der Bund bis zur Föderalismusreform I an die Länder leistete, gewährt der Bund den Ländern seit Anfang 2007 bis einschließlich 2019 sogenannte Kompensationszahlungen (auch Entflechtungsmittel genannt). Deren Umfang belief sich zunächst auf 518,2 Millionen Euro jährlich.

Im Jahr 2015 erfolgte durch das Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz eine erste Aufstockung um 500 Millionen Euro jährlich für den Zeitraum 2016 bis 2019. Für die Jahre 2017 und 2018 wurde mit dem Gesetz zur Beteiligung des Bundes an den Kosten der Integration und zur weiteren Entlastung von Ländern und Kommunen aus dem Jahr 2016 eine weitere Erhöhung um jeweils 500 Millionen Euro auf insgesamt 1.518,2 Millionen Euro vorgenommen. Eine Erhöhung um 500 Millionen Euro wurde auch für das Jahr 2019, dem letzten Jahr, in dem Kompensationszahlungen zu leisten sind, vorgenommen (Gesetz zur fortgesetzten Beteiligung des Bundes an den Integrationskosten der Länder und Kommunen und zur Regelung der Folgen der Abfinanzierung des Fonds "Deutsche Einheit").

Künftige Finanzhilfen des Bundes

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28 März 2019 (BGBl. I S. 404), das am 4. April 2019 in Kraft getreten ist, wird es dem Bund ermöglicht, den Ländern ab 2020 zweckgebundene Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau zu gewähren. Für den Zeitraum 2020 bis 2021 hat der Bund dafür 2 Milliarden Euro vorgesehen. Die Ausgestaltung der Finanzhilfen wird in einer Verwaltungsvereinbarung mit den Ländern geregelt.

Back on the envelop:

- 2,0 Mrd. € Mittel für Soz. Wohnungsbau
- 2.200 €/qm Baukosten
- 70 qm/ WE

→ **Förderung reicht für 13.000 Wohnungen, bundesweit!**

<https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung-node.html>

Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung

- **Mietenstopp; ab 2022 Mieterhöhungen um 1,3 % p.a. erlaubt**
- **Miethöhe bei Wiedervermietung**
 - Maximal in Höhe der Vormiete
 - Wenn Vormiete hoch: Max. Mietobergrenzen
 - Mieten, die bisher unter 5,02 Euro/qm liegen: um max. 1,00 Euro/qm auf maximal 5,02 Euro/qm.
 - einschließlich aller Zuschläge für Mobiliar und Ausstattungsgegenstände.
 - Zulässige Zuschläge auf die Mietobergrenzen
 - Zuschlag für Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen: +10 Prozent.
 - Zuschlag für Wohnraum mit moderner Ausstattung iHv 1,00 Euro/qm, wenn mind. 3 von 5 Merkmalen: schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug; Einbauküche; hochwertige Sanitärausstattung, hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume; Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m²a).
 - Härtefallregelung zur Vermeidung der Substanzgefährdung und von Verlusten
- **ABSENKUNG WUCHERMIETE (>20% Tabellenmiete) AUS ALTVERTRÄGEN**
- **MODERNISIERUNGSUMLAGEN** max. 1 Euro pro Quadratmeter. Behördliche Anzeigepflicht
- **Bußgeld bis zu 500.000 Euro bei Rechtsverstößen**

Mietobergrenzen

nach Erstbezug, Ausstattung und Lage¹

Zeitraum	Ausstattung	Miet-Tabelle ²	Einfache Lage 120 % mit Abschlag 0,28 €	Mittlere Lage 120 % mit Abschlag 0,09 €	Gute Lage 120 % mit Zuschlag 0,74 €
bis 1918	mit SH und Bad	6,45	7,46	7,65	8,48
	mit SH oder Bad	5,00	5,72	5,91	6,74
	ohne SH und ohne Bad	3,92	4,42	4,61	5,44
1919–1949	mit SH und Bad	6,27	7,24	7,43	8,26
	mit SH oder Bad	5,22	5,98	6,17	7,00
	ohne SH und ohne Bad	4,59	5,23	5,42	6,25
1950–1964	mit SH und Bad	6,08	7,02	7,21	8,04
	mit SH oder Bad	5,62	6,46	6,65	7,48
1965–1972	mit SH und Bad	5,95	6,86	7,05	7,88
1973–1990	mit SH und Bad	6,04	6,97	7,16	7,99
1991–2002	mit SH und Bad	8,13	9,48	9,67	10,50
2003–2013	mit SH und Bad	9,80	11,48	11,67	12,50

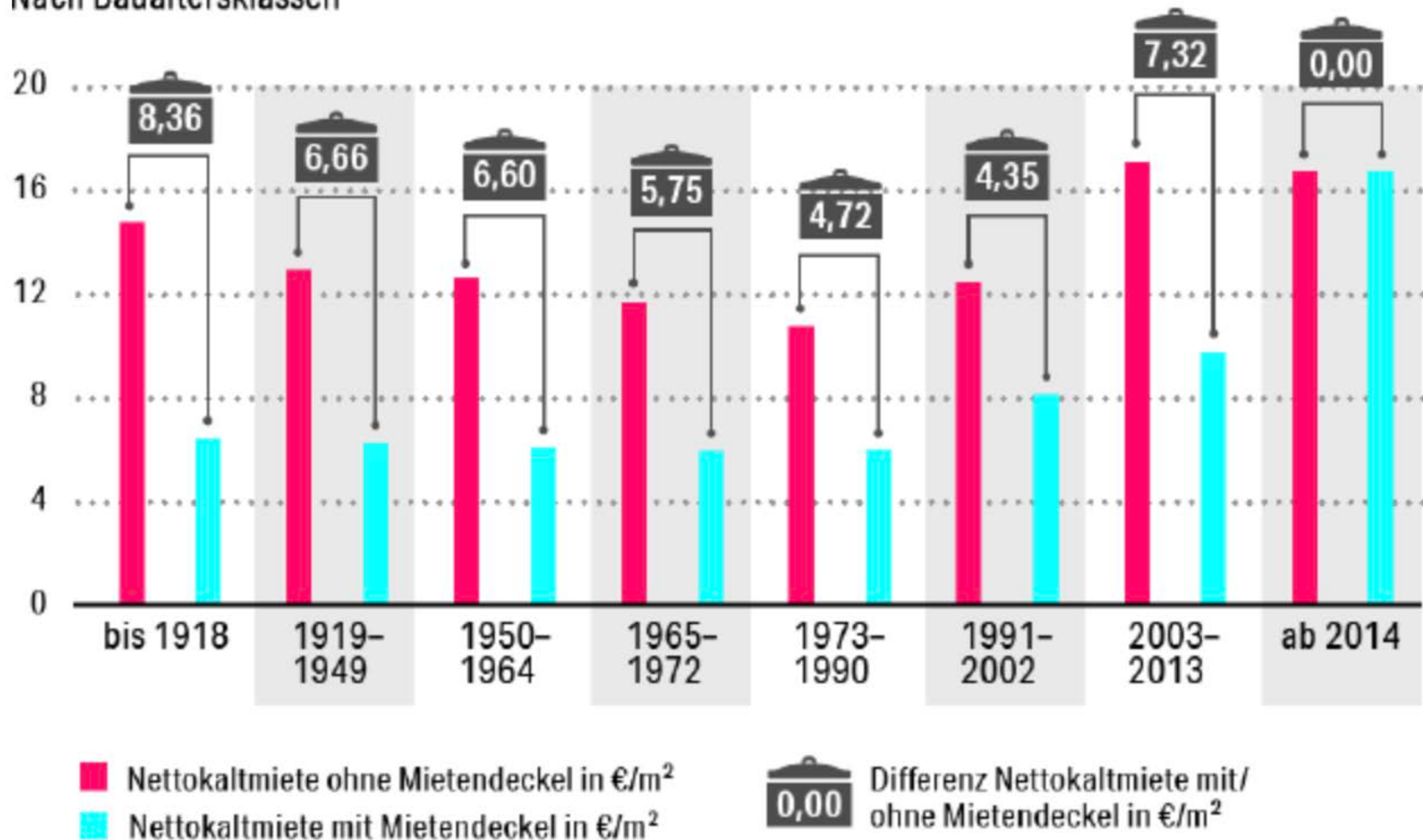
SH = Sammelheizung; Preisangaben in Euro je m²; 1) entsprechend dem Berliner Mietspiegel; 2) Nettokaltmiete

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung · Tsp/Klöpfer

Der Mietendeckel: Erhoffte mietverringende Effekte

Angebotsmiete mit und ohne Mietendeckel

Nach Baualtersklassen



Quelle: Mietenwatch

taz grafik: infotext-berlin.de

<https://taz.de/Mietenwatch--Mietendeckel/!5628607/>

Umgehungen und Ausweichreaktionen

- „Legale“ Umhebungsmöglichkeiten
 - Teilung und Wandlung in Eigentumswohnungen
 - Mehr Eigenbedarfskündigungen
 - Bevorzugungen / Diskriminierungen
 - Abwarten (Leerstand)
- Umhebungsmöglichkeiten in der Grauzone
 - Vermieterinduzierte Untervermietungen
 - Vermietungen einzelner Zimmer
 - Teilgewerbliche Vermietungen
 - RyanAir-Model: Zusatzmiete für Keller, Fahrradständer, WLAN-Gebühr, Dachbodenmitnutzung, ...
 - Nebenkosten: Vonovia-Modell, erweiterbar durch Concierge, Managementgeb. etc.
 - Renaissance der Bruttokaltmietverträge
 - Möbelübernahme, Optionsgebühren, „Schlüsselgeld“
 - Zeitmietverträge/ Zwischennutzungsverträge
- Illegale Aktivitäten
 - Schwarzgeldzahlungen

Umwandlungen können übrigens vorteilhaft sein. Berlin hat einen Nachholbedarf beim Wohneigentum (Ahlfeldt und Maennig 2015, 2019)

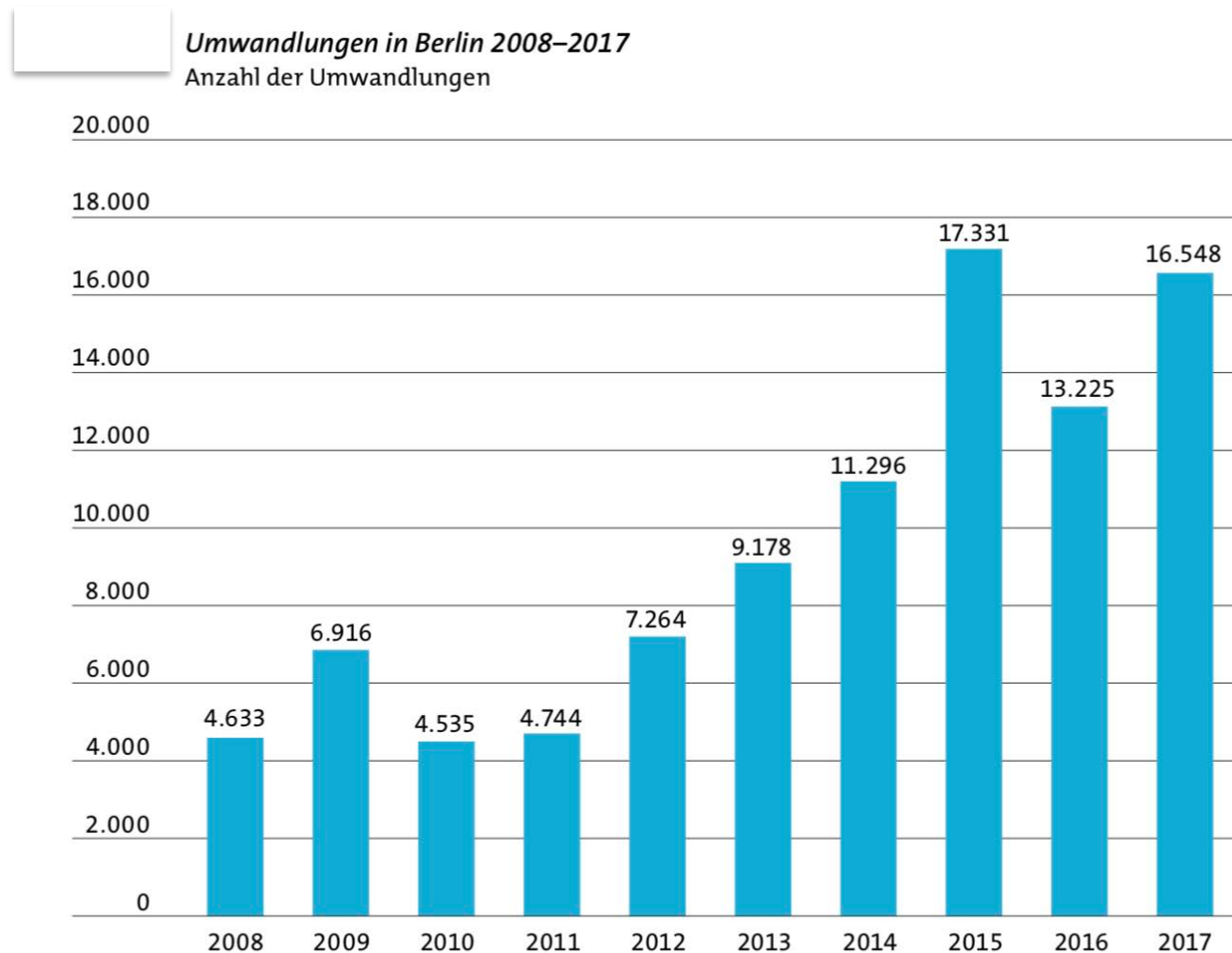
Wohneigentumsquoten und Gebäudestruktur in den deutschen Städten, 2017

	Kleinstädte 15,5 Mio. Haushalte (38 %) 58 % Eigentümer	Mittelstädte 11,3 Mio. Haushalte (27 %) 46 % Eigentümer	Großstädte 14,3 Mio. Haushalte (35 %) 31 % Eigentümer
EZFH	7,6 Mio. Haushalte (50 %) 78 % Eigentümer	3,0 Mio. Haushalte (27 %) 78 % Eigentümer	1,4 Mio. Haushalte (10 %) 77 % Eigentümer
Reihenhaus	2,4 Mio. Haushalte (15 %) 68 % Eigentümer	2,1 Mio. Haushalte (19 %) 75 % Eigentümer	1,9 Mio. Haushalte (13 %) 77 % Eigentümer
3-8 Wohnungen	3,4 Mio. Haushalte (22 %) 21 % Eigentümer	3,8 Mio. Haushalte (34 %) 17 % Eigentümer	6,0 Mio. Haushalte (42 %) 20 % Eigentümer
> 9 Wohnungen und Hochhaus	1,2 Mio. Haushalte (8 %) 24 % Eigentümer	1,9 Mio. Haushalte (17 %) 21 % Eigentümer	4,9 Mio. Haushalte (34 %) 15 % Eigentümer
Sonstige	0,7 Mio. Haushalte (5 %) 62 % Eigentümer	0,2 Mio. Haushalte (2 %) 54 % Eigentümer	< 0,1 Mio. Haushalte (< 1 %) 75 % Eigentümer

Hinweise: Rundungs- und Summenfehler auf fehlende Angaben in Teilkategorien zurückzuführen. Kleinstädte (und Landgemeinden): bis 20.000 Einwohner, Mittelstädte: 20.000 – 100.000 Einwohner, Großstädte: ab 100.000 Einwohner; EZFH: Ein- und Zweifamilienhäuser; Sonstige: Beinhaltet landwirtschaftliche Wohngebäude
Quelle: SOEP v34; Institut der deutschen Wirtschaft

https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2019/Gutachten_Determinanten_der_Wohneigentumsbildung.pdf

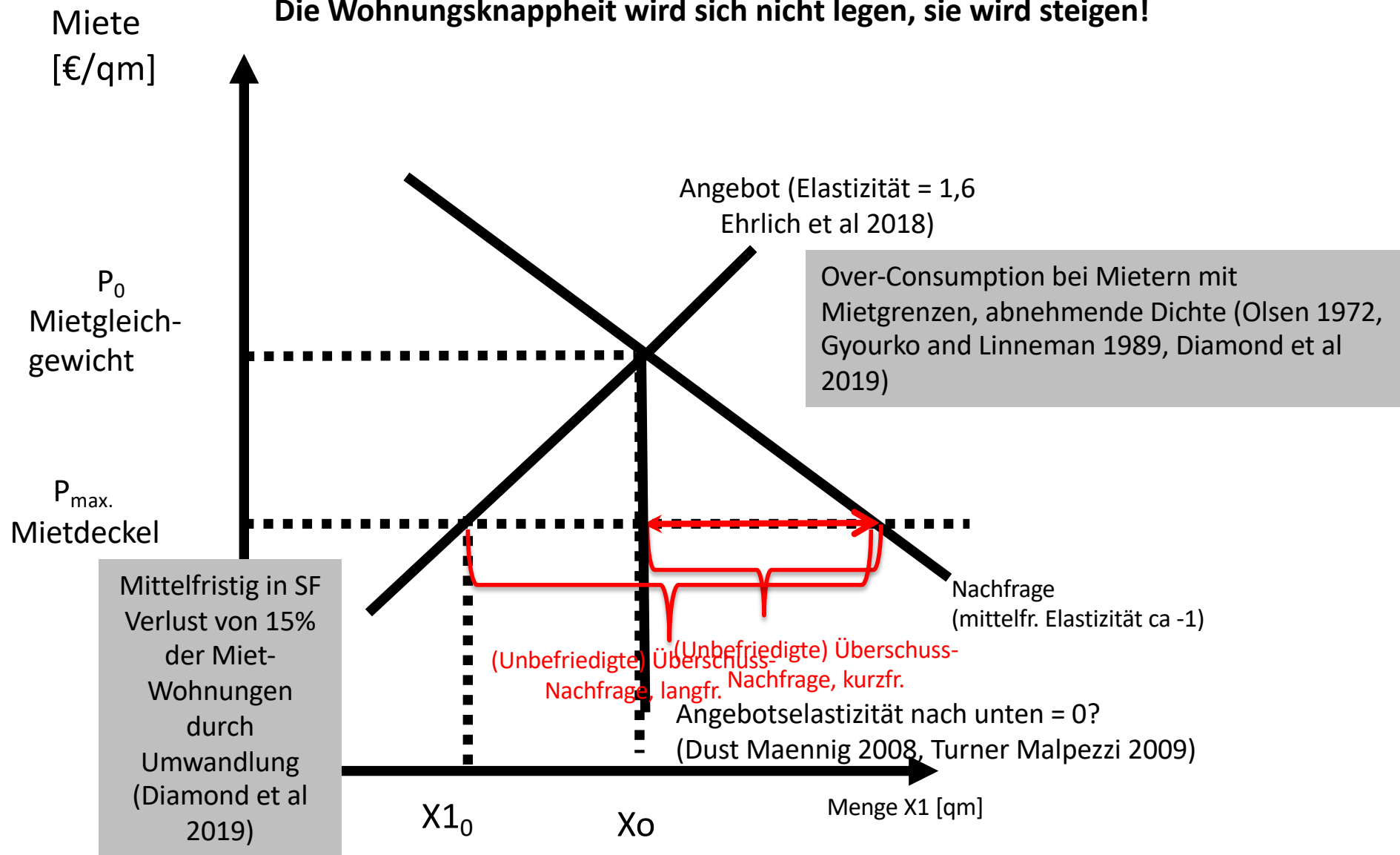
Zahl der Umwandlungen
bereits im Gefolge der Mietbremse deutlich gestiegen.
Ca. 1% p.a. (=5% in 5 Jahren usw...)



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2018.pdf

Ein Mietdeckel führt kurzfristig zu glücklichen Wohnungsmietern,
aber zu verringertem Wohnungsangebot und einer steigenden nachgefragten Wohnfläche.
Die Wohnungsknappheit wird sich nicht legen, sie wird steigen!

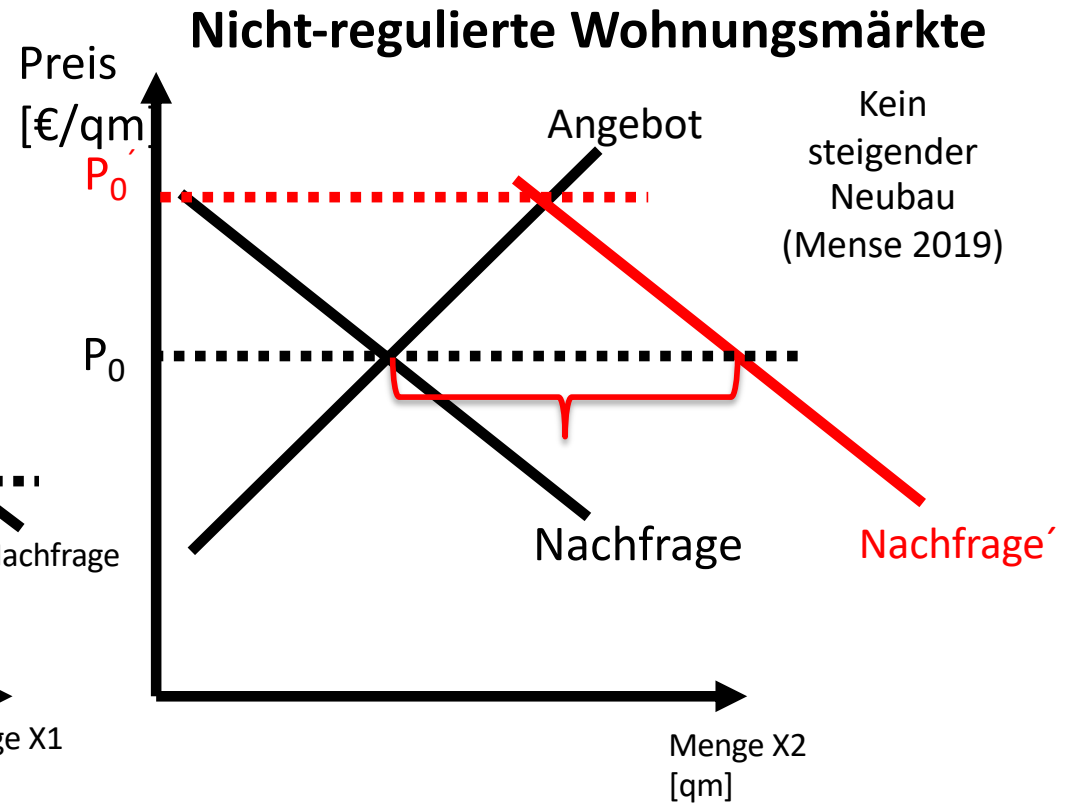
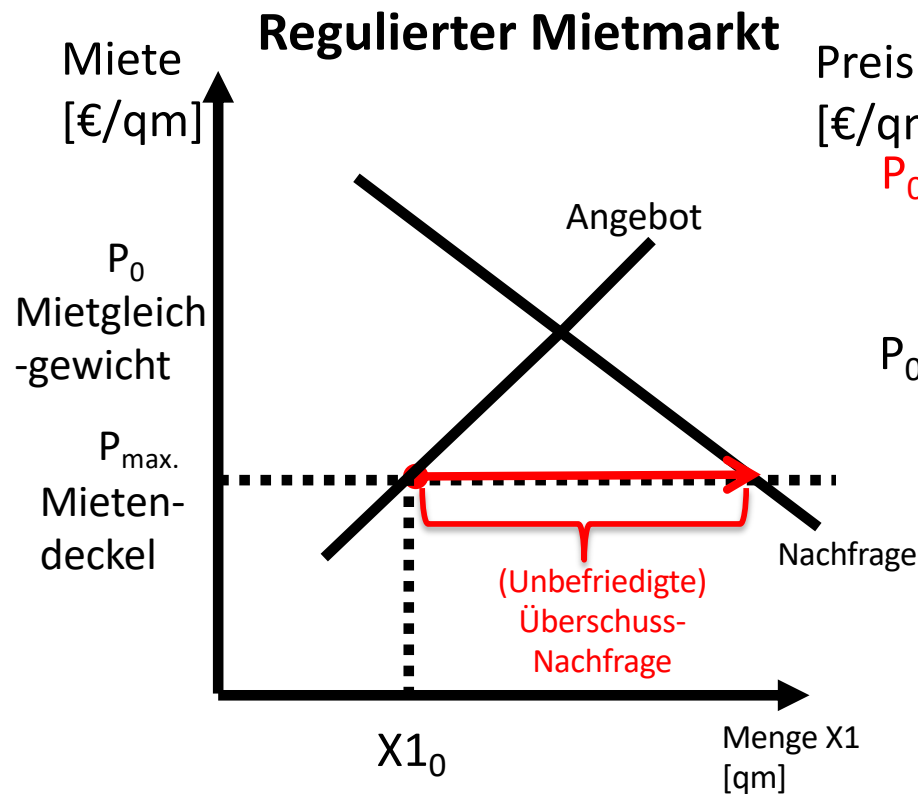


Kollateralschaden: Diskriminierung

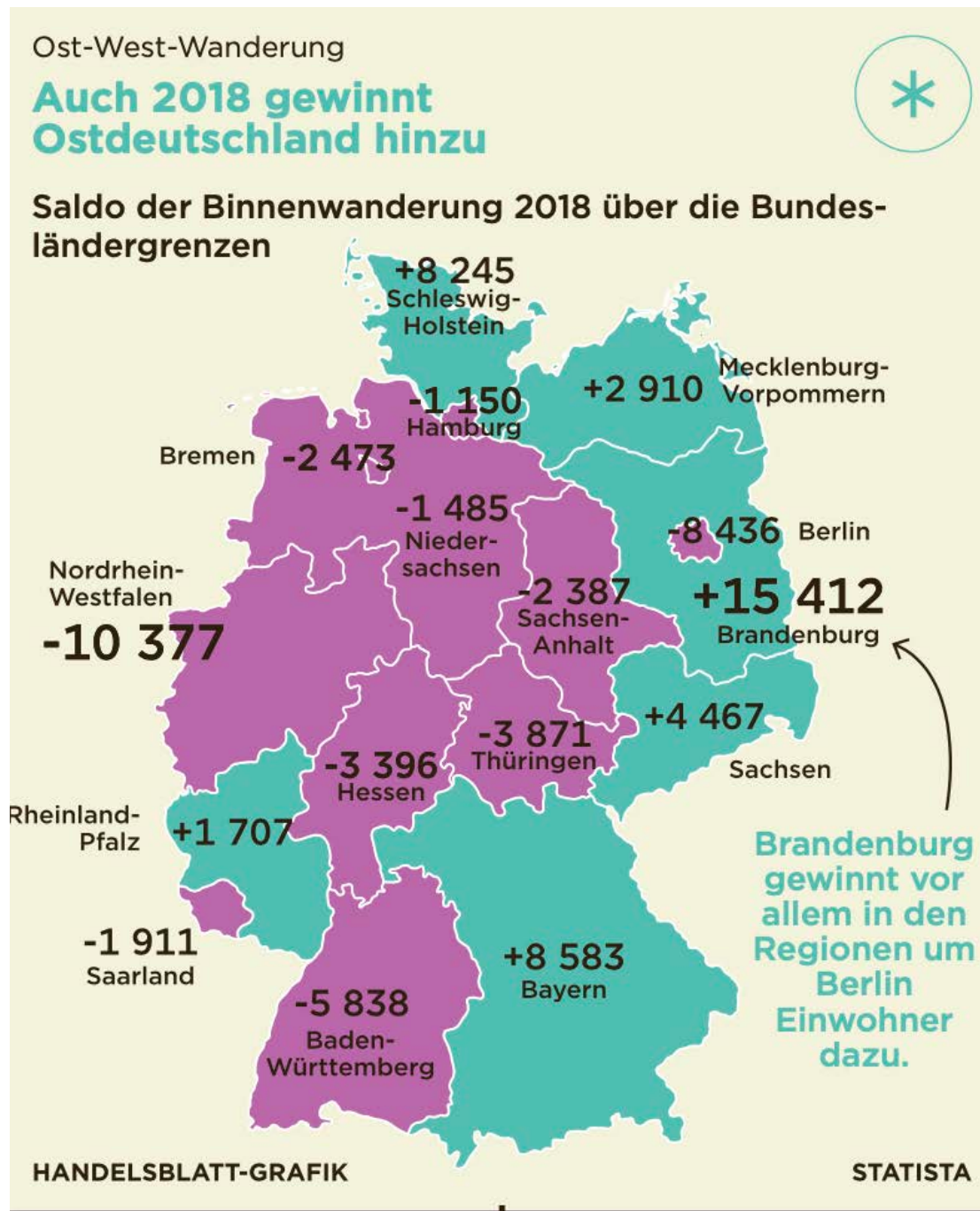
Effekte auf den nicht-regulierten Märkten....

Eine aufgrund von Mieterhöhungsgrenzen
entstehende Überschussnachfrage muss
irgendwo bleiben...

... Z.B. im Berliner Neubau-Mietmarkt, im
Markt für Berliner und Brandenburger
Eigentumswohnungen, oder in
Brandenburger Mietwohnungen...



- **Nutzníeíer:** Anbieter in nicht-regulierten Segmenten: Developer und Eigentümer von Teileigentum in Berlin und Brandenburg, Bestandsmieter
- **Geschädigte:** Neuankömmlinge ohne gedeckelte Wohnung, nicht-privilegierte Gruppen, bisherige Nachfrager in nicht-regulierten Segmenten



Die externen Effekte auf Brandenburg sind bereits zu sehen

https://www.handelsblatt.com/infografiken/grafik/infografik-umziehen-in-deutschland/25135554-all.html?v2hbgtrackingscript=/downloads/13858302/50/vhb_g_embed_v2_tracking.js&v2hbgdebugoptions=false&v2hbgfontcssgotham=https://cloud.typography.com/6111652/6952372/css/fonts.css&v2hbgfontcssgothamnarrow=https://cloud.typography.com/6111652/777268/css/fonts.css&v2hbgmode=web

Weitere Effekte von Mietdeckeln (I)

- Mietgrenzen wirken stärker im Hochpreissegment, weniger in unteren Segmenten, die von weniger Privilegierten nachgefragt werden. Vorteile für ökonomisch Stärkere (Gyourko and Linneman 1989, Linneman 1987, Pollakowski 2003, Thomschke 2019), im Gegensatz: (Olsen 1972, Early 2000)
- Mobilität der Mieter reduziert (um bis zu 19%, Diamond et al 2019)
- Mismatch von Mietern und Wohnungen (Glaeser and Luttmer 2003, Suen 1989, Sims 2011, Bulow and Klemperer 2012)

Nat Sherman, who rented a six-room Central Park West apartment for \$355 per month says that his apartment “happens to be used so little that I think [the rent is] fair.” (Auletta 1979)

- Schlangenbildung und Suchzeiten (Cheung 1974, Wrede 2019)
- Längere Fahrtwege und ökologische Probleme (Krol and Svorny 2005)

Weitere Effekte von Mietdeckeln (II)

- Verschlechterung Gebäudezustand bis zu 8% p.a. (Frankena 1975, Rydell and Neels 1985, Olsen 1988, Downs 1988, Deacon and Sonstelie 1989, Gyourko and Linneman 1990, Moon and Stotsky 1993, Pollakowski 1999, Sims 2007)

Mietdeckel “die effizienteste derzeit bekannte Technik (...), eine Stadt zu zerstören – außer Bomben.” (Assar Lindbeck 1971)

- Segregation nimmt zu – Ärmere können in der Stadt bleiben, aber in weniger gefragten Gegenden (Sims 2011, Diamond et al 2019)
- Umwandlungen und langfristig erhöhte Mieten; Umwandlung vorallem in den attraktiven Lagen; Einkommensungleichheiten verstärkt → Mietkontrollen tragen zur Gentrifikation bei (Diamond et al 2019)
- Aber: Positive externe Effekte von eigengenutzten Wohnungen (Glaeser und Luttmer 2002, Ahlfeldt und Maennig 2019)

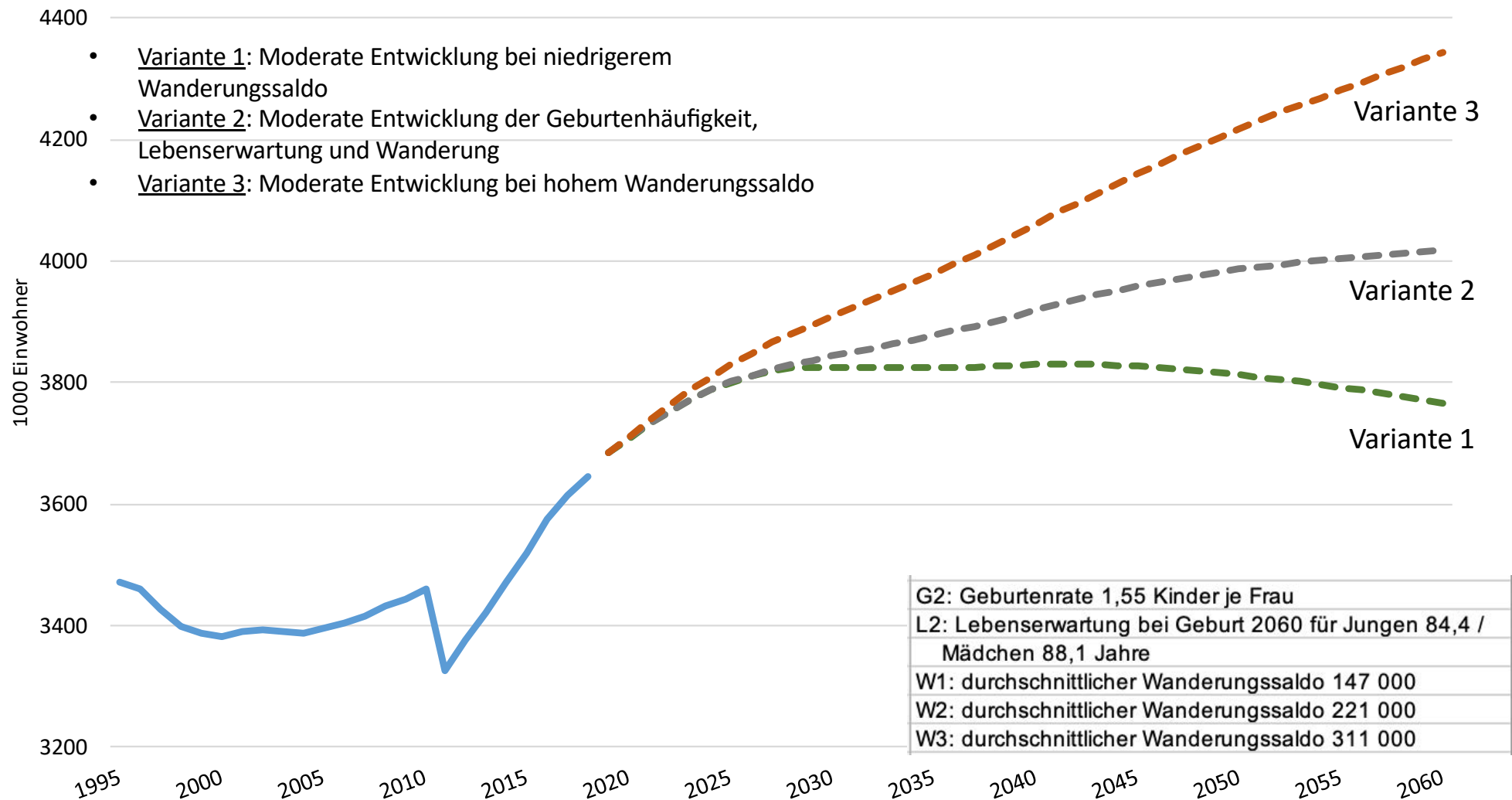
Wirkungen auf weiteren Märkten und auf öffentliche Finanzen

- (Schwarzmarkt)
- Gesellschaftliche Kosten aus dem staatlich verordneten Transfer von Einkommen, sofern dieser Transfer den gesellschaftlichen Einstellungen und rechtlichen Ordnungsprinzipien zuwiderläuft
- Rechtsanwälte profitieren
- Renaissance der Makler?
- Bauhandwerk vor Problemen
- Steuereinnahmen aus Handwerk sowie VuV verringert; Steuerberater betroffen
- Negative Mengeneffekte und langfristiges Bevölkerungswachstum
- mobile Mittelschicht ins Umland gedrängt → Wachstum in Berlin verringert; vice versa im Umland
- (Kausalität Einkommen $\leftarrow \rightarrow$ Mieten)

Lösung I Abwarten und Selbstheilungskräfte

Mittelfristige Beruhigung aufgrund Demographie?

Nicht alle Bevölkerungsvorausberechnungen für Berlin sind „bullish“

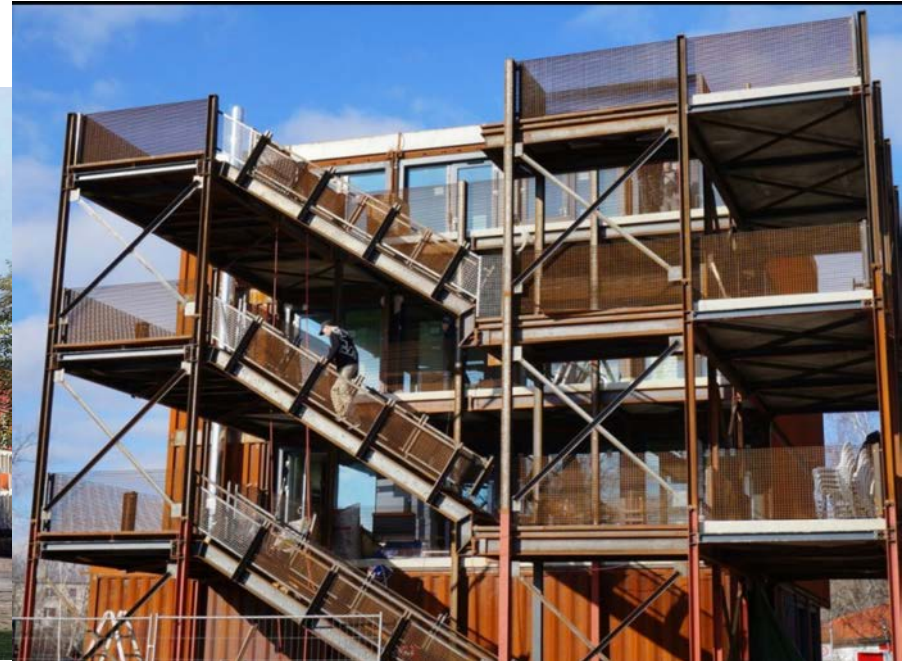


Quelle: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Destatis (2019), Eigene Darstellung, https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft/Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/_inhalt.html#sprg233474; Genesis Datenbank, Tabelle 12411-0010 (beides abgerufen am 24.10.2019)

Lösung II

Mehr kurzfristige und temporäre Bauten

<http://eba51.de>



Staat als
Architekt?
Der Fall der
Tempohomes.

..



<http://www.morgenpost.de/meinung/article207289063/Der-Senat-muss-bei-Containerdoerfern-aufs-Tempo-druecken.html>

Lösung III

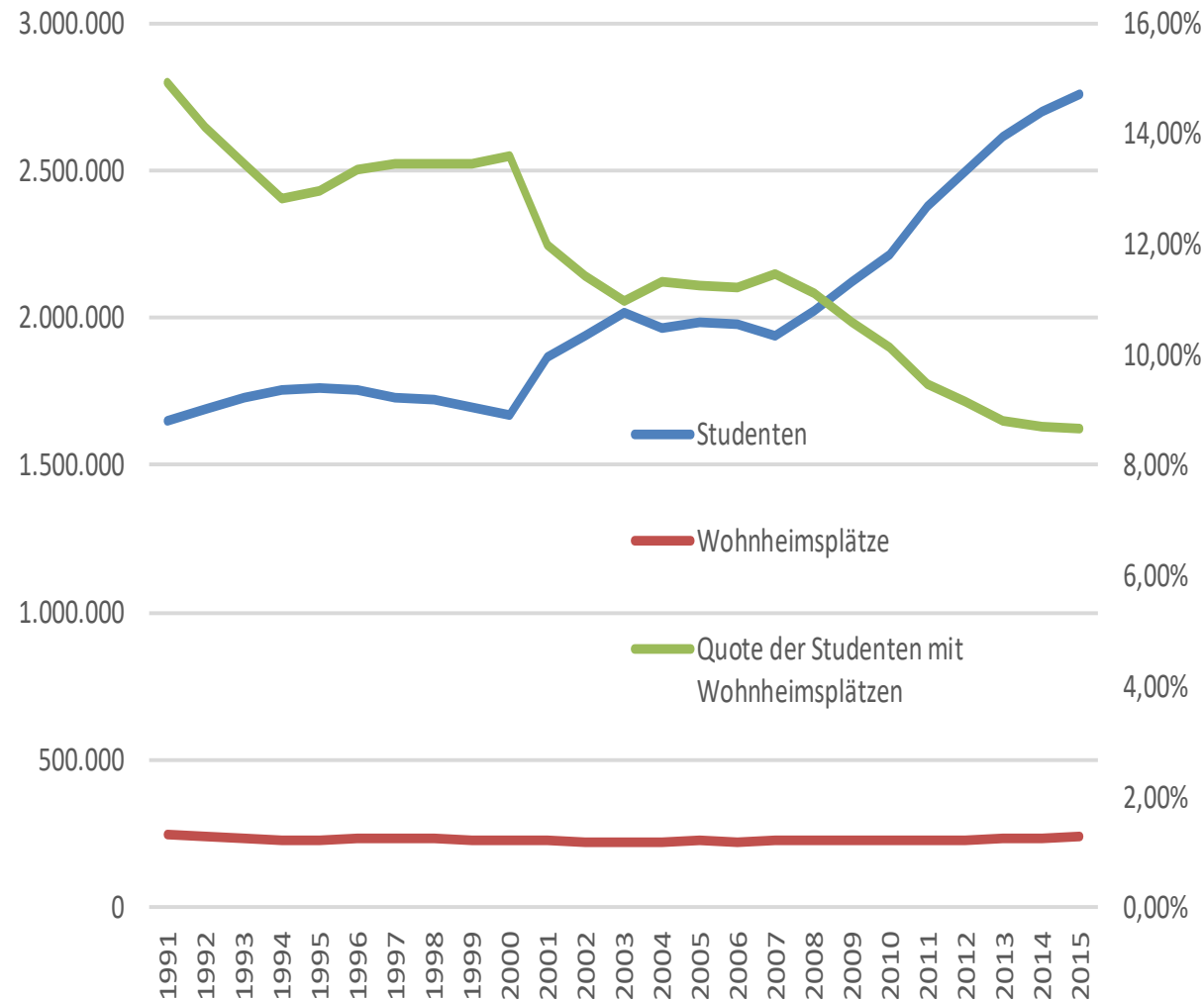
Mehr Studentenwohnheime (und Betreutes Wohnen)

Zahl der Studierenden von 1 Mio in 1970 auf heute 2,8 Mio. gestiegen

Aber: Zahl der Plätze in Studentenwohnheimen praktisch konstant bei gut 200.000

Entwicklung der Studentenzahlen und der Wohnheimplätze

Staatsversagen:
Wohnraumproblematik
vorallem in Städten,
insbesondere innerstädtische
Lagen.
Grund u.a.
Akademisierungspolitik



Quellen: BMBF,
Studierendenwerke,
Statistisches Bundesamt,
eigene Darstellung, Daten
abgerufen am 03.11.2016

Lösung IV

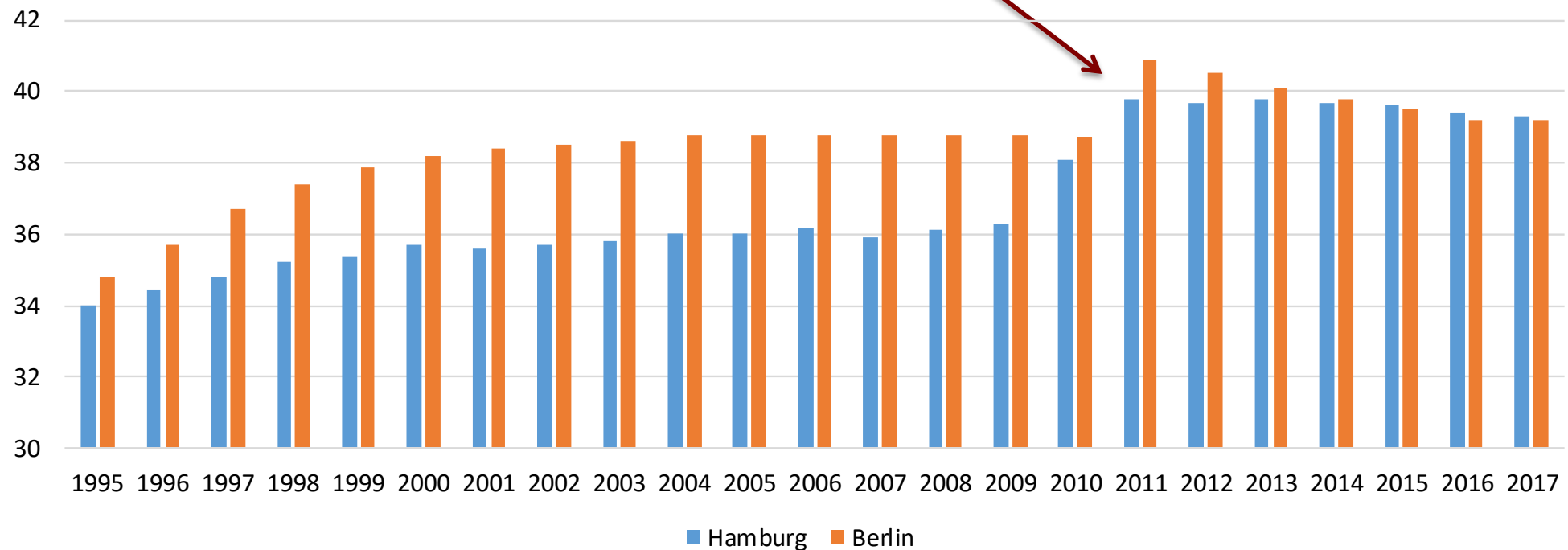
Überdenken des Knappheitsbegriffes. Mengenansprüche überdenken

Eine (zunehmende) Knappheit von Wohnraum ist nicht festzustellen.

Die Wohnraumversorgung steigt selbst in den Städten.

Der Fall von Berlin und Hamburg

Zensus 2011



Quelle: Eigene Darstellung, Jahresberichte der Statistikämter Berlin/Brandenburg und Hamburg (1996-2018)

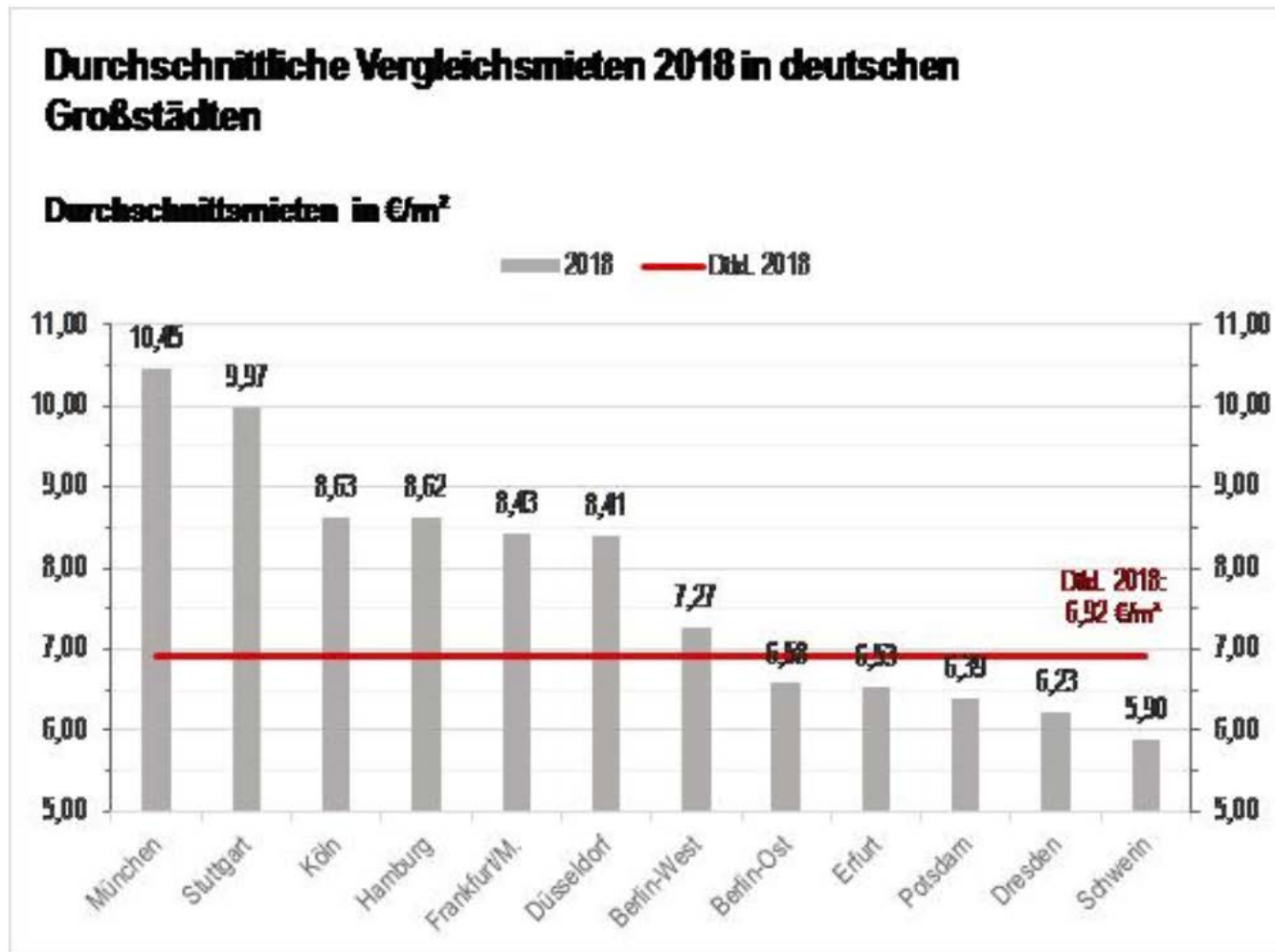
Lösung V: Ansprüche an Miethöhe überdenken

Zu den Bestandsmieten
und den Deckelmieten
können Private keinen
Wohnraum schaffen

	Min	Max	Minimum/ Soz Wohn.Bau	Erwartungs wert/ privater Bau
Grund und Boden (€) pro qm Wohnraum	500	500		
Baukosten	2.200	2.200		
Summe	2.700	2.700		
Kapitalmarktzinsen (0,5-3%) + Bankenmarge (0,5-1%) --> Gestehungskosten annualisiert	1%	4%	27	108
Kalkulatorischer Unternehmerlohn/ Risikoprämie 25%		675		
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltung 280 € pro WE (D:70 qm)			4	4
Instandhaltungs-kosten			11	11
Mietausfallwagnis 2%			0,84	2,46
linarer Wertverlust bei ordnungsgemäßer Instandhaltung rd. 1,4%			37,8	37,8
Summe p.a.			80,64	163,26
Summe pro Monat			6,72	13,61

Lösung V: Ansprüche an Miethöhe überdenken

... , die Berliner Bestandsmieten sind vergleichsweise (zu) niedrig, ...



F+B-Mietspiegelindex 2018, © F+B 2019

<https://www.f-und-b.de/beitrag/fb-mietspiegelindex-2018-veroeffentlicht.html>

Lösung V: Ansprüche an Wohnmieten überdenken

..., gestiegen, weil es sich mehr Menschen leisten können.

→ Koppelung der Mietsteigerungen an die Entwicklung der Nominaleinkommen?

Anteil der Wohnausgaben vom Nettoeinkommen

Land	Total	of which: rent to income ratio of households with				
		1 person	2 persons	3 or more person	including	
					4 persons	5 or more persons
	%					
Germany	27,1	31,1	23,3	23,1	22,6	24,4
Baden-Württemberg	27,1	31,6	23,6	23,1	22,8	24,3
Bayern	27,2	31,2	23,7	23	22,5	23,5
Berlin	28,2	32	23,9	24,2	23,5	25,4
Brandenburg	24,5	27,9	21,2	20,7	20,5	21,8
Bremen	29,8	33,2	25,3	25,3	24	26,9
Hamburg	30,4	34,7	25,6	26	24,5	27,9
Hessen	28,2	32,5	24,6	23,9	23,3	24,7
Mecklenburg-Vorpommern	26,1	29,9	21,8	21,5	21,1	22,6
Niedersachsen	26,9	30,6	23,1	22,5	21,6	24,1
Nordrhein-Pfalz	28,2	32,4	24,1	24	23,7	25,2
Rheinland-Pfalz	27,3	31,1	23,6	23,2	23	23,7
Saarland	27,7	31,7	22,8	23,1	22,2	23,6
Sachsen	22,7	26,3	19	18,7	18,2	19,6
Sachsen-Anhalt	25	28,7	20,2	20,7	20,3	24,3
Schleswig-Holstein	29,3	33	24,8	25,1	23,9	27,8
Thüringen	23,1	26,5	19,5	19,2	19,1	21,6

Quelle: Eigene Darstellung, Destatis (2019)

<https://www.destatis.de/EN/Themes/Society-Environment/Housing/Tables/rent-to-income-ratio.html> (abgerufen 22.10.2019)

Lösung V: Ansprüche an Wohnmieten überdenken

...und wichtigste Ursache für das geringe Neuvermietungsangebot und die hohen Angebotsmieten (Maennig 2017)

Umzugsquote in den deutschen Bundesländern in den Jahren von 2013 bis 2017

	2013	2014	2015	2016	2017
Berlin	7,6%	7%	7%	6,7%	5,9%
Hamburg	8,2%	7,6%	7,8%	8,3%	7,4%
Sachsen	8,5%	8,3%	8,2%	8,4%	8,4%
Hessen	8,8%	8,4%	8,4%	7,8%	7,6%
Brandenburg	9%	8,5%	8,3%	8,6%	8,3%
Baden-Württemberg	8,9%	8,6%	8,5%	8%	7,8%
Thüringen	8,8%	8,9%	8,9%	8,9%	8,8%
Durchschnitt	9,9%	9,4%	9,3%	9%	8,8%
Bayern	9,7%	9,5%	9,5%	9%	8,8%
Sachsen-Anhalt	9,9%	9,6%	9,6%	8,6%	9,5%
Mecklenburg-Vorpommern	10,1%	9,7%	9,3%	9,7%	9,2%
Nordrhein-Westfalen	10%	9,9%	9,9%	9,3%	9,2%
Schleswig-Holstein	11,7%	10,4%	10,2%	9,7%	9,7%

Lösung V: Ansprüche an Wohnmieten überdenken

wenn politisch verordnet steigende Bestandsmieten aufgrund der Umverteilungseffekte nicht umsetzbar:

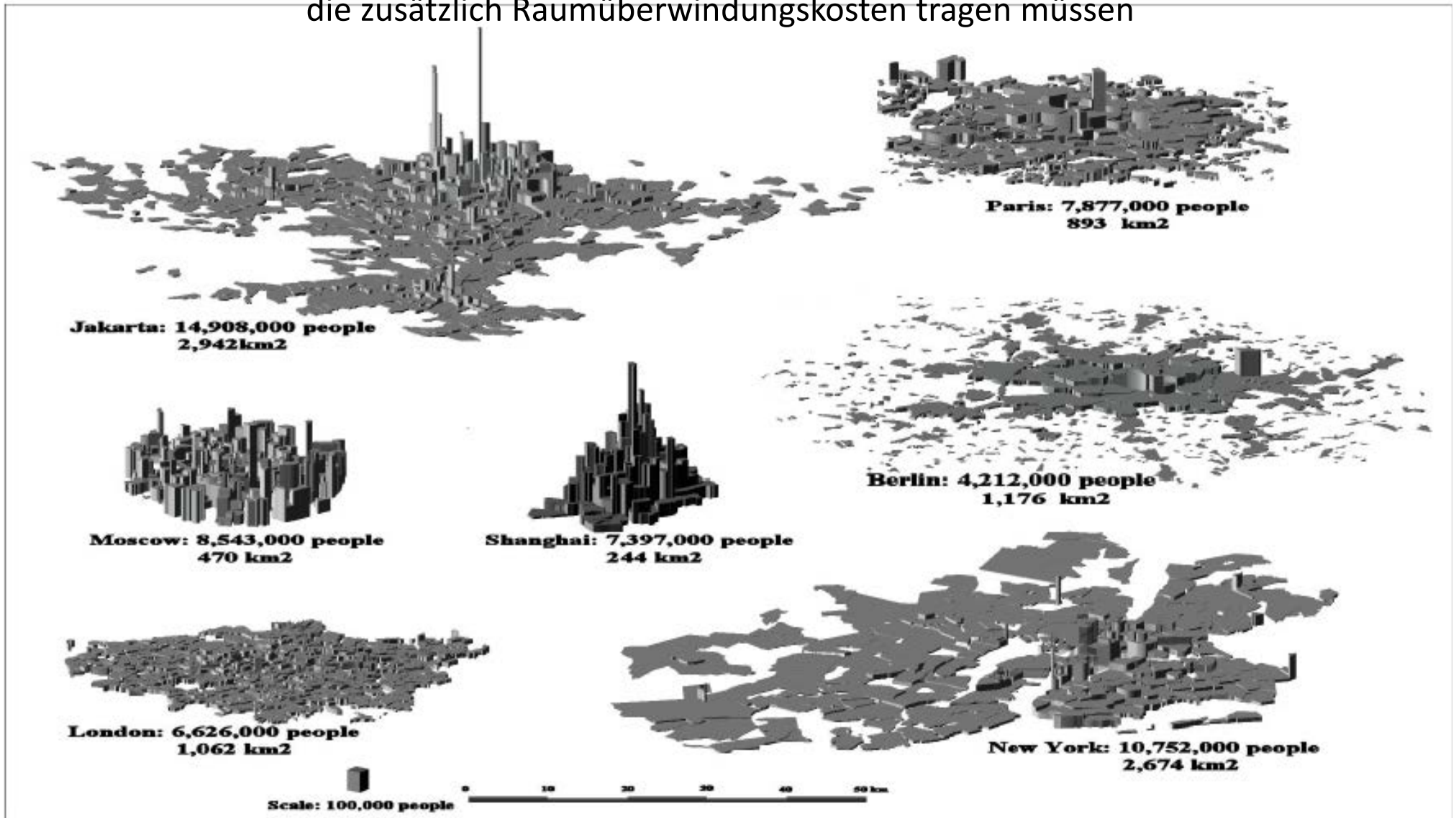
Wie wäre es mit einer Besteuerung der Wohnraumnutzung, für Mieter und Eigennutzer?

Back on the envelop:

- 3,6 Mio. Berliner,
- durchschnittlich Wohnfläche 38 qm/Kopf
- → schon mit 0,6€/qm Solidarbeitrag ließe sich 1 Mrd € pro Jahr erzielen!

Lösung VI: Die Natur zentraler Lagen mehr berücksichtigen

Die Einsichten von Thünen (1778-1850): Mietdeckel ist ungerecht für dezentral Wohnende, die zusätzlich Raumüberwindungskosten tragen müssen



Quelle: Lee (2010)

Lösung VII: Mehr Bauen/ Verdichtungsstrategien

Potential vorhanden: Berlin und andere deutsche Städte vergleichsweise schwach verdichtet

Rang nach Dichte	Name	Einwohner	Fläche (km²)	Dichte (Einw./km²)
1	Paris	2.140.526	105	20.386
2	Athen	664.046	39	17.027
3	Barcelona	1.620.343	100	16.203
4	Lyon	515.695	48	10.744
5	Mailand	1.378.298	160	8.614
-----	-----	-----	-----	-----
12	London	8.908.081	1.572	5.667
13	Den Haag	538.057	98	5.490
14	Madrid	3.223.334	607	5.310
-----	-----	-----	-----	-----
17	München	1.474.387	310	4.756
18	Manchester	547.627	116	4.721
19	Dublin	553.165	118	4.688
20	Wien	1.903.258	415	4.586
21	Birmingham	1.141.374	268	4.259
22	Palermo	663.770	158	4.201
23	Berlin	3.652.885	892	4.095
24	Amsterdam	864.217	219	3.946
25	Glasgow	626.410	175	3.579
-----	-----	-----	-----	-----
28	Warschau	1.777.972	517	3.439
29	Budapest	1.752.286	525	3.338
30	Stuttgart	635.443	207	3.070
31	Frankfurt am Main	757.765	248	3.056
32	Göteborg	571.868	198	2.888
33	Düsseldorf	620.475	217	2.859
-----	-----	-----	-----	-----
39	Antwerpen	525.935	205	2.566
40	Sofia	1.241.675	492	2.524
41	Hamburg	1.843.176	755	2.441
-----	-----	-----	-----	-----

Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_gr%C3%B6%C3%9Ften_St%C3%A4dte_der_Europ%C3%A4ischen_Union (abgerufen 24.10.2019)

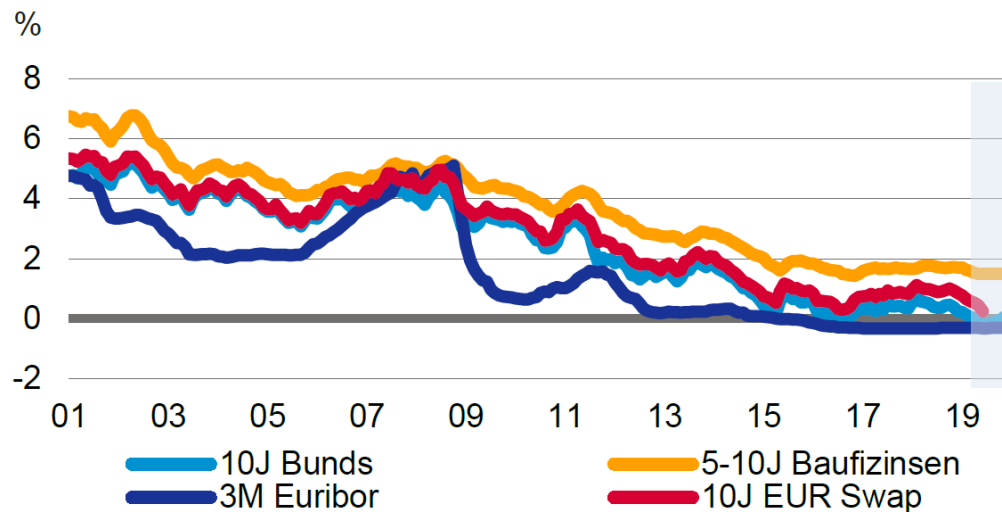
Lösung VII: Mehr Bauen/ Verdichtungsstrategien

Dachausbau fördern, technisch/juristische Justierungen

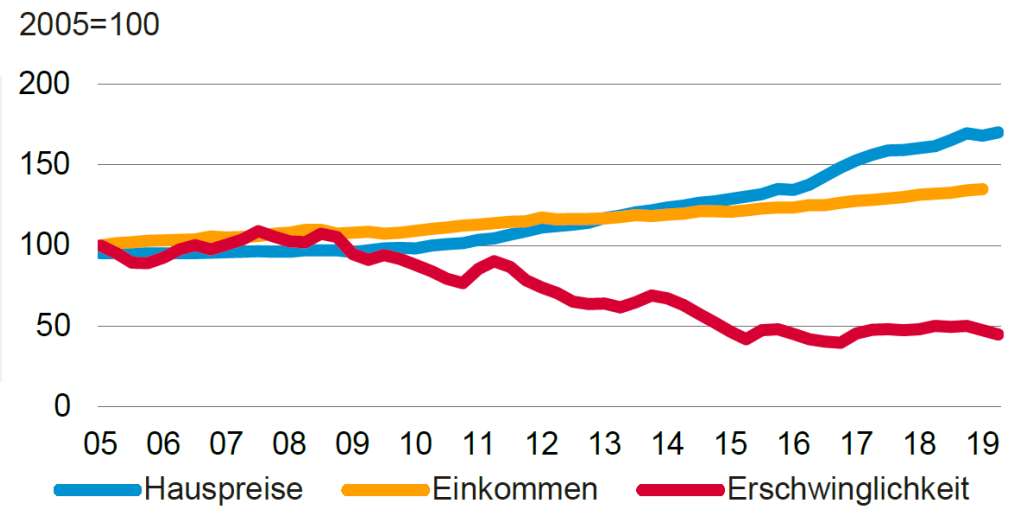
- Mehr Ausbau zu Wohnzwecken von bisher nicht oder nicht zum Wohnen genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen: Bau-Möglichkeit ohne Freiflächen zu versiegeln
- Dachausbau: Wohnraum mit verhältnismäßig geringem Aufwand, mit hoher Lebensqualität. Bestehende Gebäude „nach oben“ mit einem neuwertigen Wetter- und Wärmeschutz versehen.
 - Keine unbedingte Erhaltung der vorgegebenen Dachformen - Dächer waren ursprünglich nicht zum Wohnen gedacht: viele niedrige und schmale Bereiche. Dachanhebung oder Vergrößerung rechtlich ermöglichen. Aufstockungen oder Änderung von flachen Dachneigungen durch steile bis senkrechte, ggf. zurückgesetzte Außenflächen. Zweistöckiger Dach“ausbau“?
 - Zweiten Rettungsweg übers Dach wieder genehmigen.
 - Weniger Regulierung zu Größe und Anzahl der Dachgauben
 - Aufhebung von Restriktionen wie „nur bis 13 m Abstand von der Straße bauen“
 - Überschreitungen von GFZ neu denken
 - Ausgleich möglich durch Herstellung einer Hofbegrünung, Schaffung von Fahrradstellplätzen etc. Aber flexible handhaben...

Lösung VIII: Private Eigennutzer fördern - aber auf Neubauten beschränken (Bischoff und Maennig 2012)

Hypothekenzinsen und Zinsumfeld



Wohneigentum zinsseitig erschwinglich



Quelle: Deutsche Bank Research, EZB und Deutsche Bank

https://www.dbresearch.de/PROD/RPS_DE-PROD/Deutschland-Monitor_Baufinanzierung_Q3_2019/RPS_DE_DOC_VIEW.calias?rwnode=PROD0000000000435643&prodCollection=PROD0000000000496382 (abgerufen 29.10.2019)

Hintergrund

Wirkungen

Alternativen

Politik

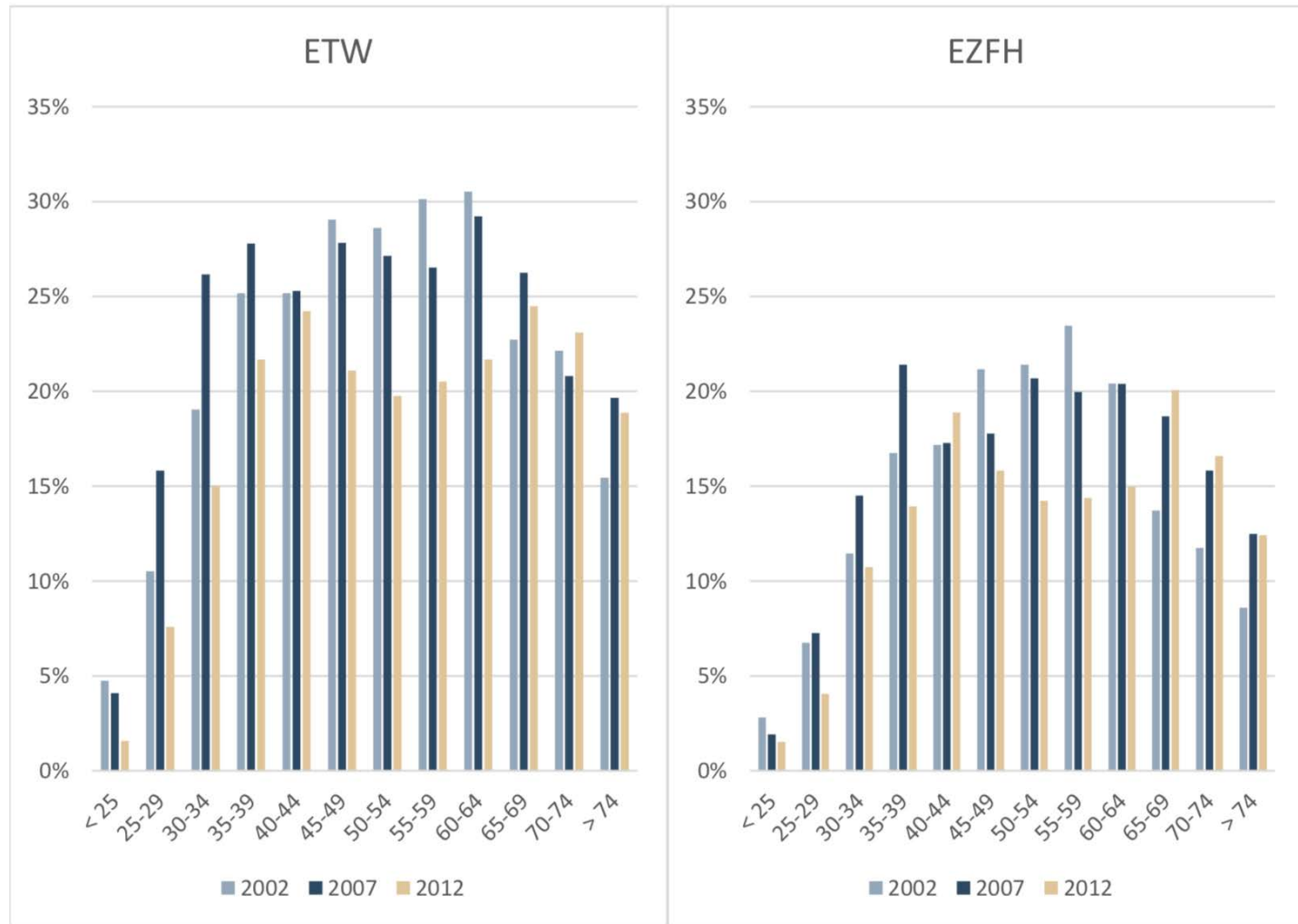
Zusammenfassung

Gestiegene Eigenkapitalanforderungen

Anteil der Mieterhaushalte, die Eigenkapitalanforderungen für den Kauf einer Eigentumsimmobilie in Form des Haushaltsnettovermögens erfüllen, in Abhängigkeit des Alters; Alter des Haushaltsvorstands in Jahren auf Abszisse

Lösung VIII: Private neubauende Eigennutzer fördern

... zB durch KFW-Eigenkapitalprogramme...



Hinweise: Eigentumswohnung (ETW): 75 Quadratmeter Wohnfläche; Ein- Zweifamilienhaus (EZFH): 130 Quadratmeter Wohnfläche; Mittelwert aus Bestands- und Neubaupreisen; 12 Prozent Erwerbsnebenkosten, 10 Prozent sonstiges Eigenkapital; Werte für 2002 mit harmonisiertem Verbraucherpreisindex (HVPI) von 2005 an zurückgeschrieben. Mittlere Eigenkapitalanforderungen in 2002: 29.011 € (ETW) und 47.421 € (EZFH); in 2007: 30.505 € (ETW) und 49.066 € (EZFH); in 2012: 38.890 € (ETW) und 56.777 € (EZFH).

Quelle: SOEP v34; F+B (2019); Institut der deutschen Wirtschaft

https://www.iwkoeln.de/fi/leadadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2019/Gutachten_Determinanten_der_Wohneigentumsbildung.pdf

Lösung VIII: Private neubauende Eigennutzer fördern

... insb. für Baugruppen und Genossenschaften. Sie bieten meist integrative und innovativere Architektur statt monostrukturierten Großsiedlungen oder Investorenarchitektur mit "Exklusivität" im wahrsten Sinne des Wortes



Lösung VIII: Private neubauende Eigennutzer fördern

... der Fall der Werkswohnungen:
Unternehmen wie amazon und google in die Pflicht nehmen

Facebook gibt eine Milliarde Dollar gegen Wohnungsnot

Im Silicon Valley sind Häuser für Normalverdiener nicht mehr erschwinglich

wvp. WASHINGTON, 23. Oktober. Der Facebook-Konzern hat eine Milliarde Dollar gegen Wohnungsnot im Silicon Valley und an anderen Unternehmensstandorten versprochen. Das hat der Finanzchef David Wehner mitgeteilt. Nach seinen Angaben sollen mit dem Geld binnen zehn Jahren rund 20 000 Wohnungen für Lehrer, Krankenschwestern, Polizisten und Feuerwehrleute errichtet werden, damit sie näher an den Kommunen leben können, in denen sie arbeiten. Ein Teil der Summe soll für den Kampf gegen Obdachlosigkeit genutzt werden, die in Kalifornien große Ausmaße angenommen hat.

Der wirtschaftliche Aufschwung des Silicon Valley mit seinen weit überdurchschnittlichen Gehältern und die gleichzeitig restriktive Wohnungsbaupolitik haben die Immobilienpreise im Großraum San Francisco in Höhen schnellen lassen, die für die Bezieher gewöhnlicher Gehälter nicht mehr erschwinglich sind. Im San Mateo County mit dem Facebook-Haupt-

quartier in Menlo Park kosteten Häuser im Mittelwert voriges Jahr 1,4 Millionen Dollar, ein Plus von 14 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Binnen fünf Jahren haben sich die Hauspreise dort im Mittel verdoppelt. Mieter zahlen für Apartments mit zwei Schlafzimmern im Durchschnitt 3500 Dollar. Die Schulen in den Bezirken befürchten, dass sie keine neuen Lehrer für die große Gruppe finden, die in den nächsten Jahren in den Ruhestand geht. Lehrer verdienen dort nach Angaben des Gehälter-Portals Glassdoor knapp 60 000 Dollar im Jahr. Nach einer Kategorisierung des Wohnungsbauministeriums können Haushalte im Großraum San Francisco mit einem Einkommen von 100 000 Dollar als Niedrigverdiener eingestuft werden.

Facebook reserviert 250 Millionen Dollar der Großspende für ein Gemeinschaftsprojekt mit dem Bundesstaat Kalifornien: Ziel ist es, auf ungenutztem Staatsland in Bezirken mit großer Wohnungsnot schnell Immobilien für Bezie-

her kleiner und mittlerer Einkommen zu schaffen. 225 Millionen Dollar gehen direkt nach Menlo Park, wo Facebook auf schon erworbenem Land Wohneinheiten bauen lassen will. Für Obdachlosen-Projekte in San Francisco sind 150 Millionen Dollar reserviert. Weitere Millionen fließen in Lehrer-Apartments und in Maßnahmen, die den Wohnungsbau in den kritischen Bezirken beschleunigen sollen. Dazu gehört offenbar auch finanzielle Unterstützung für Organisationen, die das Baurecht entschlacken und den Neubau beschleunigen wollen. In San Mateo sind zwischen 2010 und 2016 rund 80 000 neue Arbeitsplätze, aber nur 8000 neue Wohneinheiten entstanden, rechnet die Lobbyorganisation Housing Leadership Council vor. Gerade in wohlhabenden Bezirken verhindern die Bürger häufig erfolgreich Neubauten, weil sie den Charakter ihrer Quartiere wahren und die Immobilienpreise hochhalten wollen. Wegen der vielen Möglichkeiten, Neubauprojekte zu blockieren, ist nicht klar, wie viele

Wohnungen wie schnell mit Facebooks Hilfe gebaut werden können. Chef Mark Zuckerberg hatte kürzlich darauf hingewiesen, dass Facebook unter anderem wegen der Wohnungsnot im Silicon Valley schneller in anderen Regionen wachse. Pläne für neuen Büroraum im Silicon Valley stoßen inzwischen auf Widerstand in den Kommunen, die neuen Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt durch Zuzüge fürchten. Kaliforniens demokratischer Gouverneur Gavin Newsom sagte, seine Regierung könne die Aufgabe, erschwinglichen Wohnraum für alle zu schaffen, nicht allein stemmen. Andere Unternehmen sollten sich zu Facebook hinzugesellen. Im Juni hatte Google bereits eine Milliarde Dollar für neuen Wohnraum im Großraum San Francisco zugesagt. 20 000 Wohneinheiten sollten entstehen. Im Januar preschte Microsoft voran mit einem 500 Millionen Dollar schweren Programm zur Förderung des Wohnungsbaus im Großraum Seattle im Umfeld der Zentrale. (Kommentar Seite 22.)

VW errichtet Hunderte Mitarbeiterwohnungen in Wolfsburg

Fr, 25.10.1905:53· Quelle: dpa-AFX

News drucken

WOLFSBURG (dpa-AFX) - VW  errichtet über seine Immobilienochter in den kommenden Jahren Hunderte Mitarbeiterwohnungen am Stammsitz Wolfsburg. "In diesem Jahr werden insgesamt 145 Wohnungen im Stadtquartier Steimker Gärten, im Wellekamp und in möblierten Business-Apartments fertig", sagte Meno Requardt, Geschäftsführer von Volkswagen Immobilien, der Deutschen Presse-Agentur. 2020 sollten weitere 112 Wohnungen in den Steimker Gärten und etwa 50 Mietwohnungen im Stadtteil Fallersleben errichtet werden - allesamt auf VW-eigenen Flächen.

2013 hatte Volkswagen Immobilien ein eigenes Wohnungsneubauprogramm begonnen. Ziel ist es, im Schulterchluss mit der Stadt bis 2023 rund 550 neue Wohnungen überwiegend für Konzernbeschäftigte zu bauen.

Mit Mitarbeiterwohnungen steigere VW die Attraktivität im Rennen um Talente, sagte Requardt. Der Autobauer biete Beschäftigten Wohnraum auf dem engen Immobilienmarkt Wolfsburg und unterstütze auch Fachkräfte, die nicht gleich Eigentum erwerben wollten. "Mancher Software-Entwickler ist global flexibel und zieht daher eine möblierte Wohnung vor."

Die VW-Immobilientochter, die mehr als 9300 Wohnungen in Wolfsburg überwiegend an Konzernmitarbeiter vermietet, werde ihr Engagement ausbauen. "Jährlich haben wir ein Budget von 15 bis 20 Millionen Euro für den Neubau sowie 20 Millionen Euro für unsere Bestandswohnungen."

Mitarbeiterwohnungen liegen angesichts des Wohnungsmangels in vielen Städten im Trend. BASF  und die Deutsche Bahn, aber auch manche Mittelständler und kommunale Firmen setzen auf Apartments für Beschäftigte. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) schätzt die Zahl der Mitarbeiterwohnungen auf knapp 100 000 bundesweit. Er sieht in den Initiativen der Unternehmen eine Chance, die Wohnungsknappheit in Städten zu mindern. Gemessen an rund 42 Millionen Wohnungen in Deutschland machen Mitarbeiterwohnungen aber nur einen Bruchteil des Marktes aus./als/DP/zb

Quelle: Frankfurter Allgemeine Zeitung, 24.10.19, S. 18

Lösung IX: Lohnsteigerungen, insb. im unteren Segment

- Annahme: 35% des verfügbaren Nettoeinkommens, WE mit 38qm, 13 €/qm BWM = rd. 500 €
→ Erforderlicher Mindestlohn: 12,50

GEHALT.de

[Brutto Netto Rechner](#) [Gehaltsvergleich](#) [Berufe](#) [Branchen](#) [Jobbörse](#) [Karriere A-Z](#) [News](#)

Für Unternehmen

Login

Ihr Ergebnis

Startseite > Brutto-Netto Rechner

	Monatlich	Jährlich	
Brutto-Gehalt	2.000,00 €	24.000,00 €	▼
Abzüge gesamt	591,84 €	7.102,08 €	▼
Netto-Gehalt	1.408,16 €	16.897,93 €	

Was können Sie als **Angestellter** verdienen?

Jetzt Gehalt vergleichen

> Angaben ändern

<https://www.gehalt.de/einkommen/nettorechner-ergebnis?uuid=da0ad5b1-ca6a-43ae-ac5f-c11024dd5873&brutto=2000&lzz=1&stk=1&faktor=1&kinderpv=false&zkf=0&kirche=false&bdl=03&stadt=10179&berufsbezeichnung=Angestellter&pkv=0&jahr=2019&chosenView=0&kksatz=15.5&jahrgang=&freibetrag=&krv2010=0>

Sonstige Lösungsvorschläge

- bessere Statistiken und Öffentlichkeitsarbeit
- Fehlbelegung im Soz. Wohnungsbau reduzieren (zB. auf 30%). Ankündigung von stetig wachsenden Fehlbelegungsabgaben, bis Ziel erreicht
- Wohngeldzuschüsse und Arbeitsangebot überdenken
- Senkung der Baukosten: Hoffnung auf Aldi, Ikea usw.
- Subjektförderung durch Wohngeld anstatt Objektförderung über Sozialwohnungsbau
- Verfügbares Bauland ausweiten: Öffnung des Rechtsrahmens, um Hemmnisse für die Innen- und Außenentwicklung von Städten abzubauen. Beschleunigung von Genehmigungsverfahren sowie Einräumung von Abwägungsspielräumen bei Regulierungsvorschriften

Ikea geht ins britische Bauträgergeschäft

Möbelkonzern will zu günstigen Baupreisen an der englischen Südküste verhelfen

PO. WORTHING, 22. August. Der mit Abstand größte europäische Möbelhandelskonzern, die schwedische Ikea-Gruppe, hat sich entschieden, im Sommer dieses Jahres zum zweiten Mal den Eintritt in das britische Bauträgergeschäft zu versuchen. Der erste Anlauf vor zehn Jahren scheiterte infolge der weltweiten Finanzmarkt-Krise. Inzwischen gibt es zwar andere hohe Hindernisse wie etwa das unge löste Thema Brexit, den Ausstieg der Briten aus der EU. Ikea aber schlägt nun einen ganz anderen Weg ein: Denn die Schweden machen am britischen Markt zum ersten Mal mit der öffentlichen Hand gemeinsame Sache. Dabei handelt es sich um die Verwaltung einer Küstenstadt in der südenglischen Grafschaft West Sussex. Das mehr als 100 000 Einwohner zählende Worthing spielt als Seebad im Lande eine Rolle, ist zugleich aber auch ein beliebter Standort vieler kleinerer Finanzmarkt-Unternehmen, die meist aus dem teuren London dorthin umgezogen sind.

Ikea und die Stadtverwaltung von Worthing haben sich darauf geeinigt, dort zunächst 162 Wohneinheiten – sowohl Eigentumswohnungen als auch Einfamilienhäuser – auf einem städtischen Grundstück bauen zu lassen. Zur Preisreduzierung für diese Wohneinheiten bleibt der Grund und Boden weiter in öffentlichem Besitz und die Käufer bekommen Pachtverträge. Um die Kosten weiter zu senken, setzt Ikea auf Fertigbauelemente aus einer eigenen, neuen Fertigung in Großbritannien. Die technische Seite des Geschäfts hat Ikea einer Gesellschaft namens Boklok übertragen, deren Kapital sich in Händen sowohl von Ikea als auch dem skandinavischen Baukonzern Skanska befindet. Um die Preise für die Wohnungen und Häuser für die Kaufinteressenten weiter zu senken, gibt es für die neuen Objekte allesamt das Angebot ei-

ner Hypothek auf 25 Jahre. Ikea beschafft diese vom Zinsniveau her auch für ein Elternteil mit Kindern bezahlbare Finanzierung selbst und rechnet dabei mit einer finanziellen Maximalbelastung von 31 Prozent des frei verfügbaren Einkommens des Erwerbers. Die Stadt Worthing erhält zudem das alleinige Verfügungsrecht über 30 Prozent der neuen Wohneinheiten, die ausschließlich Familien mit Ansprüchen auf Sozialwohnungen zugeteilt bekommen sollen.

Ikea und die Stadtverwaltung von Worthing verfolgen mit diesem Vertragswerk,

das schon Anfang 2021 bezugsfertigen Wohnraum schaffen soll, ganz unterschiedliche Ziele. Den schwedischen Möbelkonzern lockt der bedeutende britische Immobilienmarkt, der vor allem durch Einfamilienhäuser und – inzwischen – kleinere Eigentumswohnungsbauteile gekennzeichnet ist. Dabei geht Ikea offenbar davon aus, dass derjenige, der in ein Ikea-Heim zieht, anschließend wohl auch seinen Einrichtungsbedarf bei Ikea deckt. In diesem Sinne hofft Ikea, dass Worthing als erfolgreiches Modell bald auch auf viele andere britische Standorte übertragen werden kann.

Die Stadtverwaltung von Worthing strebt vor allem danach, den dort arbeitenden Menschen nicht nur preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen, sondern zugleich auch den landesweit von den meisten Menschen angestrebten „Sprung auf die Immobilienleiter“ zu ermöglichen. Die Vereinbarung mit Ikea wertet Kevin Jenkins, der Chef des Bereichs Regeneration der Stadt, als Chance, „hart arbeitenden Menschen eine gute Möglichkeit zu geben, ihr eigenes Heim selbst kaufen zu können“, denn zu den Herausforderungen, mit denen sich Worthing konfrontiert sieht, zählt vor allem, dass dort der durchschnittliche Kaufpreis für eine Wohneinheit, gleich ob Eigentumswohnung oder Einfamilienhaus, bei etwa dem Doppelten des Landesdurchschnitts liegt. Dieses Missverhältnis, das sich nicht zuletzt auch aus dem Seebad-Charakter dieser Stadt erklärt, bringt sowohl viele jüngere potentielle Bewohner als auch deren künftige Arbeitgeber mehr und mehr in Schwierigkeiten. Jenkins bezeichnet die Probleme, zur Arbeitsstelle auch die passende und bezahlbare Bleibe zu finden, als „vielfach extrem hart“. Daher sieht er das Vertragswerk mit Ikea als Beginn des Ausstiegs aus diesem Dilemma.



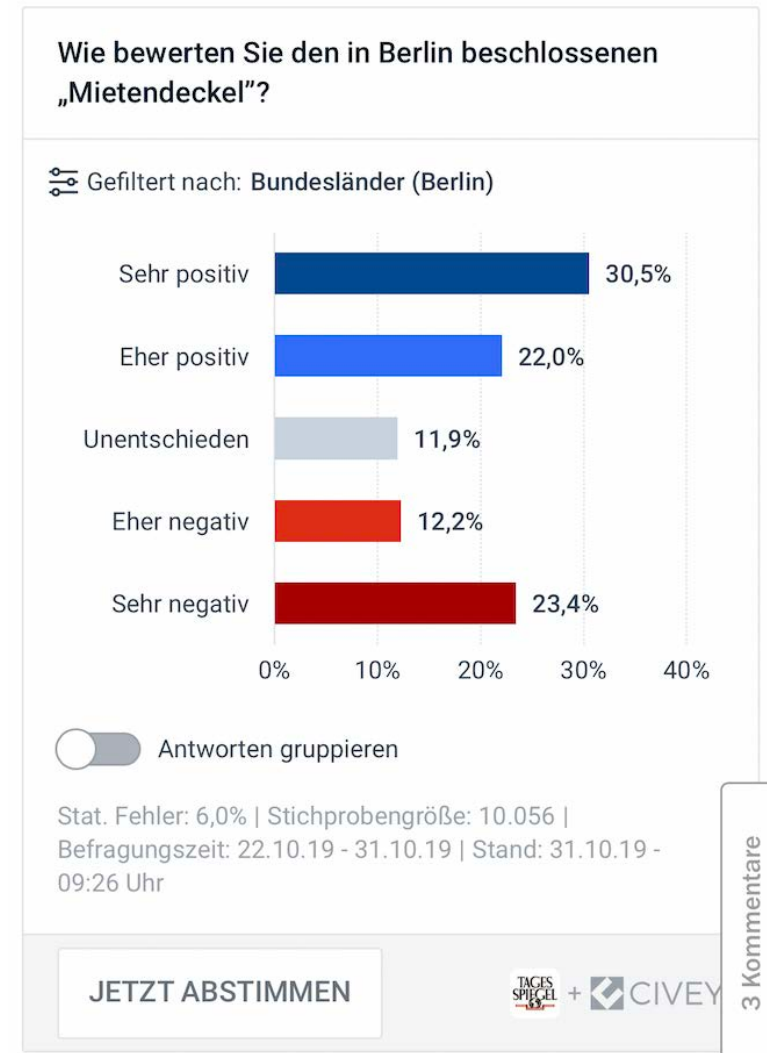
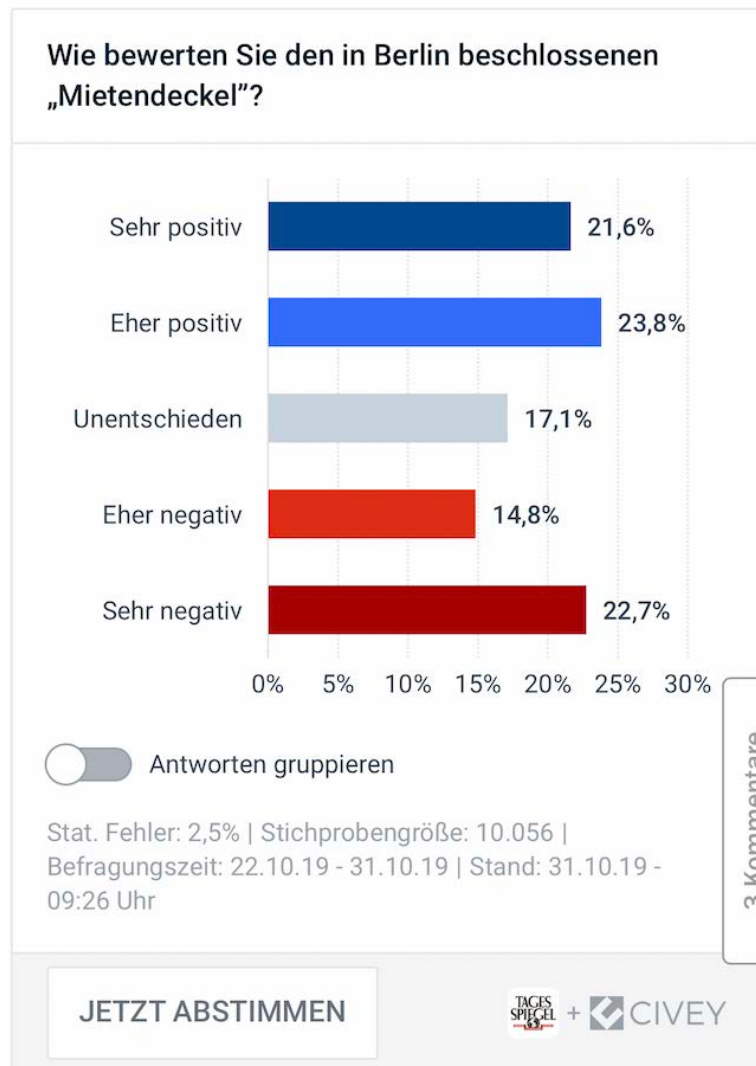
Pionier: Haus in Waltham Foto Wolfgang Eitner

Quelle: Frankfurter Allgemeine Zeitung, 23.08.19, S. 13

Das Primat der Demokratie (I): Keine Unterscheidung zwischen (niedrigen) Bestands- und (hohen) Neuvertragsmieten, aber auch Demokratie hat das Recht auf Irrtum



Das Primat der Demokratie (II): Die Mehrheit findet den Mietendeckel gut – selbst ein FDP-geführter Senat müsste ihn strenggenommen beschließen



Das Primat der Demokratie (III): Stabile 56-58% für den Senat

Institut	Auftraggeber	Befragte	Datum	CDU	SPD	GRÜNE	FDP	LINKE	PIRATEN	AfD	Sonstige
Forsa	Berliner Zeitung	T • 1.002 22.10.–31.10.	06.11.2019	18 %	15 %	25 %	5 %	16 %	–	11 %	10 %
Forsa	Berliner Zeitung	T • 1.002 17.09.–26.09.	02.10.2019	17 %	16 %	24 %	6 %	16 %	–	11 %	10 %
INSA	BILD	O • 1.018 10.09.–16.09.	18.09.2019	17 %	15 %	24 %	6 %	18 %	–	14 %	6 %
Forsa	Berliner Zeitung	T • 1.003 20.08.–29.08.	31.08.2019	16 %	16 %	24 %	6 %	17 %	–	11 %	10 %
Forsa	Berliner Zeitung	T • 1.001 17.07.–25.07.	29.07.2019	17 %	16 %	25 %	5 %	18 %	–	10 %	9 %
Forsa	Berliner Zeitung	T • 1.004 17.06.–27.06.	01.07.2019	17 %	15 %	25 %	7 %	17 %	–	10 %	9 %
Forsa	Berliner Zeitung	T • 1.006 20.05.–27.05.	03.06.2019	15 %	16 %	26 %	7 %	17 %	–	11 %	8 %
Infratest dimap	RBB, Berliner Morgenpost	T • 1.000 30.04.–04.05.	08.05.2019	17 %	15 %	23 %	6 %	19 %	–	10 %	10 %
Forsa	Berliner Zeitung	T • 1.005 16.04.–25.04.	26.04.2019	17 %	16 %	25 %	7 %	18 %	–	11 %	6 %
INSA	B.Z.	O • 1.030 05.04.–08.04.	09.04.2019	19 %	16 %	19 %	9 %	19 %	–	12 %	6 %
Forsa	Berliner Zeitung	T • 1.003 19.03.–28.03.	04.04.2019	18 %	15 %	25 %	8 %	18 %	–	10 %	6 %
Forsa	Berliner Zeitung	T • 1.001 20.02.–28.02.	05.03.2019	20 %	17 %	22 %	7 %	18 %	–	11 %	5 %
Forsa	Berliner Zeitung	T • 1.002 22.01.–31.01.	05.02.2019	19 %	16 %	21 %	8 %	20 %	–	11 %	5 %
Forsa	Berliner Zeitung	T • 1.009 11.12.–19.12.	01.01.2019	17 %	15 %	23 %	7 %	18 %	–	13 %	7 %
INSA	BILD	TOM • 1.007 10.12.–17.12.	18.12.2018	18 %	16 %	21 %	8 %	16 %	–	14 %	7 %
Forsa	Berliner Zeitung	T • 1.003 19.11.–29.11.	06.12.2018	18 %	15 %	23 %	7 %	18 %	–	13 %	6 %
Infratest dimap	RBB, Berliner Morgenpost	T • 1.002 14.11.–17.11.	21.11.2018	18 %	15 %	24 %	6 %	18 %	–	13 %	6 %

Zusammenfassung

- Gute Absicht des Mietendeckels/ Weite Teile der Berliner Haushalte derzeit von der Anmietung zentraler Lagen ausgeschlossen
- Problematische Umsetzung:
 - Tabellenmieten zu stark abgesenkt,
 - Lage und Ausstattung nicht hinreichend gewürdigt
 - 1,3% Steigerung ab 2022 nicht zielführend
- Frustrationen vorprogrammiert
 - Umgehungen und Schwarzmarkt wahrscheinlich; gutverdienende Mieter gehören zu den Hauptgewinnern
 - Statt echten Wucher anzugehen, wird zusätzliche(!) Knappheit auf Berliner Mietmarkt geschürt.
- Externe Effekte: Steigende Preise für Berliner Eigentumswohnungen sowie für Miet– und Eigentumswohnungen im Umland
- Alternative Lösungen vorhanden, aber (noch) nicht vermittelbar:
 - Zentrale Forderung: Bestandsmieten sollten erhöht oder Wohnungsnutzung besteuert werden, um Neuvermietungsflächen zu senden („Teufel mit dem Belzebub austreiben“)
 - ...

Literatur

- G. Ahlfeldt, W. Maennig (2012), Voting on a NIMBY Facility: Proximity Cost of an "Iconic" Stadium, in: *Urban Affairs Review*, 48(2), 205-237, doi:10.1177/1078087411423644
- G. Ahlfeldt, W. Maennig (2015), Homevoters vs. leasevoters: A spatial analysis of airport effects. *Journal of Urban Economics*, 87, 85–99
- G. Ahlfeldt, W. Maennig (2019), Gewinner und Verlierer von Stadtentwicklung: Ein Plädoyer für mehr Wohneigentum, in: *Zeitschrift für Immobilienökonomie*, <https://doi.org/10.1365/s41056-019-00037-w>
- Arnott, R. (1988), Rent control: The international experience, *The Journal of Real Estate Finance and Economics* 1, 203-216.
- Arnott, R. and Igarashi, M. (2000), Rent control, mismatch costs and search efficiency, *Regional Science and Urban Economics* 30, 249-88.
- O. Bischoff, W. Maennig (2011), Rental housing market segmentation in Germany according to ownership, in: *Journal of Property Research* 28, (2,), 133–149
- O. Bischoff, Maennig. W. (2012), On the Effects of Owner-Occupied Subsidies on Housing Construction in Germany, *Journal of European Real Estate Research*, 5(1), 29-47
- Jeremy Bulow, Paul Klemperer. 2011. Price Controls and Consumer Surplus. SSRN Electronic Journal
- Cheung, Steven N. S. "A Theory of Price Control." *Journal of Law and Economics*, April 1974, 17(1), pp. 53–71.
- Deacon, Robert T. and Sonstelie, John. "The Welfare Costs of Rationing by Waiting." *Economic Inquiry*, April 1989, 27(2), pp. 179– 96.
- Diamond, Rebecca, Tim McQuade, and Franklin Qian (2019), The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco, *American Economic Review* 2019, 109(9): 3365–3394
- Rebecca Diamond, Tim McQuade, Franklin Qian. 2019. The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco. *American Economic Review* 109:9, 3365-3394.
- L. Dust, W. Maennig (2008), Shrinking and growing metropolitan areas - asymmetric real estate price reactions? The case of German single-family houses, in: *Regional Science and Urban Economics*, 38, 63–69 2005
- Frankena, Mark. "Alternative Models of Rent Control." *Urban Studies*, October 1975, 12(3), pp. 303–08.
- GLAESER, E.L., E.F. P. LUTTMER The Misallocation of Housing Under Rent Control, *THE AMERICAN ECONOMIC REVIEW*, 93 (4), 1027-1046
- Gyourko, Joseph and Linneman, Peter. "Equity and Efficiency Aspects of Rent Control: An Empirical Study of New York City." *Journal of Urban Economics*, July 1989, 26(1), pp. 54 –74.
- Hayek, Friedrich A. von. "Wirkungen der Mietzinsbeschränkungen." *Schriften des Vereins für Socialpolitik*, 1931, 182, pp. 253–70.
- T. Just, W. Maennig (eds) (2017), *Understanding German Real Estate Markets*, 2nd edition. Springer
- W. Maennig (2017c), Niedrige Bestandsmieten sind schlecht für Neumieter, in: *Frankfurter Allgemeine Zeitung*, 22.12.17, S. 13
- W. Maennig (2019d), Mietendeckel: Gewinner, Verlierer und Nebenwirkungen, in: *Der Tagesspiegel*, 6.7.2019, S. 12, <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/mietendeckel-spielraeume-nur-mit-abstand/24527144.html>
- Olsen, Edgar O. (1972), An Econometric Analysis of Rent Control, *Journal of Political Economy*, 80(6), pp. 1081–1100.
- Olsen, E. O. (1988), What Do Economists Know About the Effects of Rent Control on Housing Maintenance?" *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 1(3), 295–307.
- D SIMS. 2007. Out of control: What can we learn from the end of Massachusetts rent control?. *Journal of Urban Economics* 61:1, 129-151.
- Suen, Wing. "Rationing and Rent Dissipation in the Presence of Heterogeneous Individuals." *Journal of Political Economy*, December 1989, 97(6), pp. 1384–94.
- Lorenz Thomschke. 2019. Regional Impact of the German Rent Brake. *German Economic Review* 15.
- Bengt Turner and Stephen Malpezzi (1980), A REVIEW OF EMPIRICAL EVIDENCE ON THE COSTS AND BENEFITS OF RENT CONTROL, *The Review of Economics and Statistics* 449-454

Prof. Dr. Wolfgang Maennig

Universität Hamburg
Fachbereich Volkswirtschaftslehre
Von Melle Park 5
20146 Hamburg
040 42838 4622

wolfgang.maennig@uni-hamburg.de