

„Aus Vermietern werden Verkäufer“

Über marktwirtschaftliche Prinzipien und Verzerrungen am Wohnungsmarkt

Wie wurden Sie als Entwickler und Bestandhalter von Wohnungen vor allem in Berlin von der Wohnungspolitik der Hauptstadt, vor allem vom Mietendeckel, getroffen?

Der Mietendeckel wirbt bekanntlich damit, dass er nicht für Neubauten gilt – und laut dem Berliner Gesetz ist ein Neubau, was nach dem 1. Januar 2014 erstmals bezugsfertig war. Gerade das zeigt aber, wie voreingenommen dieses Gesetz ist. Jeder Entwickler benötigt Planungssicherheit. Wer soll aber bitte garantieren, dass in fünf Jahren die Wohnungen, die jetzt gebaut werden, nicht unter den Mietendeckel fallen? Was 2014 oder 2015 gebaut wurde, ist in zehn Jahren kein Neubau mehr. Es ist abzusehen, dass dann die Karten neu gemischt werden, Neubauten als Bestand gelten werden und ebenso unter den Mietendeckel fallen. Das hat klare Folgen: Die Bereitschaft, in Berlin Wohnungen zu bauen, geht zurück. Schuld daran ist, dass sich kein Investor und Entwickler auf die Politik verlassen kann.

Ist die Verlagerung Ihres Geschäftsschwerpunktes aus Berlin heraus eine Option für Sie?

Wir haben eine doppelte Verschiebung des Geschäftsschwerpunktes: raus aus Berlin und weg vom Miet- hin zum Eigentumswohnungsmarkt. Wir sind seit über sechs Jahren außerhalb Berlins tätig und haben daher gute Strukturen aufgebaut. Andere Märkte sind deutlich spannender, das gilt im Übrigen auch für das Berliner Umland, das von der Regulatorik des Berliner Senats verschont bleibt. Genehmigungsverfahren verlaufen dort deutlich

unkomplizierter und kollegialer. Die zweite Verschiebung betrifft die Verzerrung des Marktes. Die Nachfrage nach leeren Eigentumswohnungen hat deutlich zugenommen, gerade weil infolge der Regulierung immer weniger Mietwohnungen angeboten werden können. Das macht sich auch in der Branche bemerkbar: Aus Vermietern werden Wohnungsverkäufer.

Haben Sie als Vermieter im Zuge der Corona-Krise Zugeständnisse an Ihre Mieter gemacht?

Rund 20 Prozent unserer Mieter haben Anfragen gestellt, das wird auch anderen Vermietern ähnlich gehen. Wir prüfen jede Anfrage genau und machen natürlich Zugeständnisse in begründeten Fällen. Aber auch wir müssen klar unterscheiden und prüfen, das muss ja nicht bürokratisch ablaufen. Zum Beispiel haben wir einige Restaurantbetreiber in unseren Beständen, da ist es offensichtlich, dass gerade diese Mieter derzeit erhebliche Umsatzeinbußen bewältigen müssen. Das Gleiche gilt für Bestände in weniger attraktiven Lagen, also mit Mietern, die direkt von der derzeitigen Kurzarbeit betroffen sind. Wichtig ist uns nur, dass man nachweisen kann, dass man betroffen ist. Das ist für mich eine Frage der Fairness. Vielleicht ist es ja ein positiver Nebeneffekt dieser Krise, dass Vermieter und Mieter partnerschaftlich zusammenarbeiten.

Hegen Sie die Hoffnung, dass die Pandemie und ihre Folgen die Berliner Wohnungspolitik zu größerer Zurückhaltung

führt, oder rechnen Sie im Gegenteil mit einer weiteren Abkehr von marktwirtschaftlichen Prinzipien?

Ich beobachte die aktuellen Debatten und Entwicklungen mit einiger Sorge. Es gibt das realistische Szenario, dass das Fluten der Märkte mit Liquidität zur Folge haben wird, dass Sachwerte nachgefragter werden und somit die Preise für Wohnimmobilien wieder stärker anziehen. Mehr Geld am Immobilienmarkt hat in der Vergangenheit immer dafür gesorgt, dass auch die Stimmen lauter werden, die nach mehr Regulierung rufen. Das wäre angesichts der Corona-Krise ein falsches Signal. Noch schlimmer sind zudem die derzeitigen Rufe nach Umverteilung und der Einführung einer Vermögensteuer. Ich gehe davon aus, dass dies nach der Krise noch aggressiver gefordert wird. Dabei ist allen klar: Allein die Debatte über eine Vermögensteuer ist schädlich. Die Mehrheit der Unternehmen befindet sich in Deutschland in privater Hand. Die Unternehmer, die dahinterstehen und häufig persönlich haften, tragen schon jetzt eine erhebliche Corona-Last, die zusätzliche Einführung einer Vermögensteuer wäre eine doppelte Bestrafung. Das kann nicht im Interesse des Wirtschafts- und Investitionsstandorts Deutschland sein und ist als politische Forderung auch leicht durchschaubar. Ich würde mich freuen, wenn wir rasch zurück zu sachlichen Argumenten finden, damit wir als Gesellschaft die Corona-Krise gemeinsam und nicht gegeneinander überwinden.

Die Fragen stellte **Michael Psotta**.