



Wohnungspolitik in Deutschland

6. September 2021

Linke und rechte Parteien mit nur kleiner Schnittmenge

Autor

Jochen Möbert
+49 69 910-31727
Jochen.Moebert@db.com

Editor

Stefan Schneider

Deutsche Bank AG
Deutsche Bank Research
Frankfurt am Main
Deutschland
E-Mail: marketing.dbr@db.com
Fax: +49 69 910-31877

www.dbresearch.de

DB Research Management
Stefan Schneider

In weiten Teilen ähneln die aktuellen Wahlprogramme denen aus dem Jahr 2017. So schlagen FDP, AfD und Union weiterhin eine eher angebots- und Linke, Grüne und SPD eine eher nachfrageorientierte Wohnungspolitik vor.

Union und FDP versprechen, den Preis- und Mietdruck über zusätzliches Angebot zu beseitigen und Anreize für Renovierungen zu bieten.

Die AfD will vor allem die Eigentümerquote erhöhen. Angesichts der Angebotsengpässe bedeutet dies aber, dass ein Großteil der zusätzlichen Nachfrage auf Bestandsobjekte entfällt und somit der Mieten- und Preisdruck weiter anzieht.

Wer zur Miete wohnt und nie wieder umziehen möchte, dürfte sich durch die Programme der SPD, der Linken oder der Grünen angesprochen fühlen. Alle drei wollen das Mietwachstum begrenzen. Die Vorschläge der Grünen könnten sogar einen Rückgang der Mieten implizieren, was die Linken ohnehin fordern. Insbesondere die Programme von Grünen und Linken sind dabei so investitionsfeindlich, dass künftige Instandhaltungsinvestitionen mager ausfallen dürften, falls sie überhaupt getätigt würden.

Für private Haushalte könnte es nach der Bundestagswahl zu geringeren Erwerbsnebenkosten kommen. So sind diesmal nicht nur AfD, FDP und Union für eine Entlastung bei der Grunderwerbsteuer, sondern auch die Grünen.

Die größte Überraschung ist aber womöglich, dass auch die Liberalen gegen die von großen Investoren genutzten Share Deals zur Reduzierung der Grunderwerbsteuer votieren.

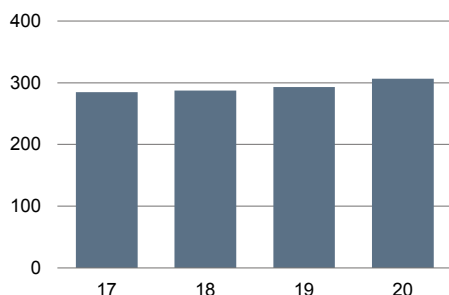
Insgesamt sind die Programme mit Blick auf die Wohnungspolitik das übliche „Wünsch Dir was“. Keine Partei bietet ein Gesamtkonzept. Keine Partei schätzt die Folgen ihrer Forderungen im Hinblick auf benötigte Arbeitskräfte, Finanzmittel, Flächen etc. ein.



Union und FDP wollen Neubau ankurbeln, die AfD will die Eigentümerquote erhöhen

2017-2020: In Summe wurden weniger als 1,2 Mio. Wohnungen gebaut

in '000, fertiggestellte Wohnungen



Quellen: Deutsche Bank Research, Statistisches Bundesamt

Die Union wiederholt ihr Neubauziel aus dem Jahr 2017. Sie will bis zum Jahr 2025 1,5 Mio. Wohnungen bauen. In der aktuellen Legislaturperiode wird dieses Ziel krachend verfehlt. Trotz der regen Neubauaktivität im Jahr 2020 bleibt es auch künftig ein ambitioniertes Ziel. Dies wohl auch deshalb, da in einer neuen Koalition angebotsorientierte Impulse gering sein dürften, selbst wenn die Union den Kanzler stellen sollte. Digitalisierung, Klimawandel, Wettbewerbsfähigkeit und auch die Folgen der alternden Gesellschaft dürften für die Konservativen wichtigere Themen sein als eine angebotsorientierte Wohnungspolitik. Für potenzielle Koalitionspartner gilt diese Rangfolge in gleichem oder gar stärkerem Maße. Daher erwarten wir in der kommenden Legislaturperiode nur in etwa 1,35 Mio. fertiggestellte Wohnungen. Alle anderen Parteien haben kein explizites Neubauziel für den gesamten Wohnungsmarkt.

Die SPD will jährlich 100.000 Sozialwohnungen bauen. Angesichts der hohen Kapazitätsauslastung dürfte dies komplett zulasten des Neubaus im freien Markt gehen und damit wohl auch die Wohnungsprobleme der Mittelschicht, ob als Mieter oder Bauherr, vergrößern. Grüne wollen eine Million zusätzliche Mietwohnungen schaffen.¹ Für die Innenstädte sehen sie zudem ein „100.000 Dächer und Häuser“-Programm vor. Die Linke will mindestens 250.000 zusätzliche Wohnungen, die „dauerhaft bezahlbar“ sein sollen. Für Grüne und Linke dürfte aber gelten, dass diese Wohnungen vom Staat bereitgestellt, d.h. hauptsächlich gekauft und anschließend vermietet, statt gebaut zu werden. Dies ist insbesondere deshalb naheliegend, da beide Parteien in ihrem Programm viel Mieterschutz propagieren, die Themen Baukosten, Genehmigungsverfahren und Investitionen aber kaum adressieren.

Investitionsfreundliche Abschreibungsregeln schlagen Union, FDP und AfD vor. So möchte die Union die seit 2019 geltende und zum Jahresende 2021 auslaufende Sonderabschreibung auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten im Mietwohnungsbau in Höhe von 5% pro Jahr verlängern. Die FDP will generell Wohnbauinvestitionen attraktiver machen und hierfür die lineare Abschreibung von 2% auf 3% erhöhen. Beide Regelungen dürften den Neubau weiter ankurbeln. Insbesondere der Vorschlag der Konservativen ist für viele Investoren, die neuen Wohnraum schaffen und damit den Preis- und Mietdruck dämpfen, attraktiv.

Weitere angebotsorientierte Maßnahmen: Baukosten senken und Bürokratie abbauen

Die einzigen Parteien, die die Baukosten adressieren, sind FDP und AfD. Die AfD will konkret den Brand-, Wärme- und Schallschutz auf ein notwendiges Mindestmaß zurückfahren, was die Baukosten senken dürfte. Auch die FDP will EU-Richtlinien nicht wie bisher übererfüllen. Sie will zudem die Empfehlungen der Baukostensenkungskommission umsetzen und kostensteigernde Regelungen kritisch überprüfen. Der Bericht dieser Kommission vom Juli 2019 enthält eine Vielzahl von Vorschlägen, die nicht nur die Baukosten betreffen. Entsprechend sind die Effekte für den Neubau und den Wohnungsmarkt nicht abzuschätzen.

¹ An einer zweiten Textstelle im Abschnitt „Innenstädte neu gestalten“ heißt es im Wahlprogramm der Grünen nicht „Mietwohnungen“, sondern: „Eine Million neue gemeinnützige Wohnungen sollen in den nächsten Jahren in unseren Städten entstehen.“



Interessant sind die Vorschläge von Union und FDP im Hinblick auf den Genehmigungsprozess. Beide wollen die Genehmigungsfiktion einführen, d.h. ein Bauantrag gilt als genehmigt, wenn nicht innerhalb einer festen Frist – die Union schlägt zwei Monate vor – reagiert werde. Dies könnte tatsächlich zu einer Entlastung für Bauherren und die Bauwirtschaft führen. Auch Kosten könnten aufgrund der besseren Planbarkeit gesenkt werden. Die juristischen Fragen liegen allerdings auf der Hand. Kann es zum Beispiel zu inkonsistenten Genehmigungen kommen, wenn ein Nachbar per Fiktion etwas darf, was dem anderen verwehrt wurde? Wartet man für ein besonders strittiges Projekt auf die Urlaubszeit oder eine Krankheitswelle im Bauamt und reicht dann seinen Antrag ein? Koordinieren sich die Antragsteller im- oder auch explizit und reichen alle ihre Anträge gleichzeitig ein, um die Bauämter zu überfordern und die Fiktion zu erzwingen? Die gesetzlichen Details zur Regelung der Fiktion sind zentral für ihren Erfolg, andernfalls könnte der Bürokratieabbau eine noch größere Zahl von Rechtsstreitigkeiten verursachen.

Die AfD will keine Genehmigungsfiktion einführen, fordert aber eine Reduktion von Standards und Vorgaben sowie einen Bürokratieabbau. Die AfD strebt zudem eine bundesweite Vereinfachung und Vereinheitlichung des Baurechts an. Selbst wenn die AfD in einer Koalition säße, bräuchte man hierzu die Zustimmung aller Länder, da das Baurecht laut Grundgesetz Ländersache ist.

Alle Parteien wollen die Mobilität der Bürger insbesondere durch eine bessere öffentliche Anbindung verbessern. Im Rahmen ihrer Wohnungspolitik adressiert dies aber nur die Union. Das Fehlen überrascht insbesondere vor dem Hintergrund der Debatte seit der Corona-Krise, ob das Land- gegenüber dem Stadtleben durch Homeoffice und hybride Arbeitsmodelle an Attraktivität gewonnen hat. Hierfür tragen gute Anbindungen bei, nicht nur zum Pendeln, sondern auch um Kultur- und Sportveranstaltungen zu besuchen. Die Union will mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen, indem man das Umland von Großstädten und Metropolregionen vor allem durch eine „Anbindung an Bus und Bahn“ stärkt. Dies ist vernünftig und eine der wenigen wohnungspolitischen Maßnahmen, die relativ zügig den Wohnraumangel durch Umleitung der Nachfrage reduzieren kann. Mehr Details wären auch hier wünschenswert, um die Effekte auf den Wohnungsmarkt bewerten zu können.

Mehr Bauland ausweisen oder staatlich organisierte Bodenpolitik

Alle Parteien äußern sich zur Liegenschaftspolitik. Union, AfD und FDP wollen mehr Bauland ausweisen. SPD, Grüne und Linke dagegen wollen die Rolle des Bundes stärken. Sie fordern eine strategische Bodenpolitik, wobei der Bund seine eigenen Immobilien nicht mehr meistbietend verkaufen soll, sondern neue Flächen hinzukaufe. Diese sollen dann zur Schaffung von Wohnraum und ESG-Zielen genutzt werden. Nur die Linken nennen ein konkretes Investitionsvolumen für Bund, Länder und Kommunen in Höhe von jährlich EUR 2 Mrd. Dies entspreche etwas mehr als 2% der gesamten staatlichen Bauinvestitionen. Solange der Staat im Rahmen seines Vorkaufsrechts Land erwirbt, könnte dies sinnvoll sein, um den Preisdruck zu dämpfen. Dies gilt zumindest dann, wenn er die Grundstücke anschließend zur Bebauung oder im Rahmen des Erbbaurechts dem Markt wieder zuführt. Wird der Staat aber selbst am Markt aktiv, erhöht er die Nachfrage und Preise und konterkariert zumindest zu Beginn das ursprüngliche Ziel.

Zudem bleibt die Frage, ob der Staat das Vermögen sinnvoll verwaltete. Ein rein auf Gemeinnützigkeit ausgerichteter Fonds dürfte schnell Defizite erwirtschaften und die öffentliche Verschuldung erhöhen. Wenn man die Idee eines Bodenfonds ernsthaft in Betracht zieht, dann lohnt ein Blick auf die erfolgreichen Staatsfonds. Auch dort sind ESG-Ziele oftmals von großer Bedeutung, ebenso wird aber auch eine hohe Rendite erwartet. Hierbei könnte ein Vorschlag von



SPD und AfD helfen. Beide wollen das Erbbaurecht ausbauen. Die SPD will öffentliche Flächen für den Wohnungsbau nur über dieses Recht zur Verfügung stellen. Die AfD will damit jungen Familien den Eigentumserwerb erleichtern. Mittels Erbbaurechts könnte das öffentliche Vermögen erhöht und über den Erbpachtzins könnten hierauf regelmäßige Erträge erzielt werden. Die AfD schlägt zudem vor, Wohnungsbaugesellschaften bei der Vergabe von Wohnbauland zu bevorzugen. Da die Wohnungsbaugesellschaften typischerweise niedrigere Baukosten haben als private Anbieter, könnte dies den Wohnraum insbesondere für untere Einkommenschichten erschwinglicher machen. Grundsätzlich könnte dies die Zustimmung anderer Parteien finden. Generell könnte das Erbbaurecht eines der wohnungspolitischen Instrumente sein, das auf sinnvolle Weise staatliche und marktwirtschaftliche Aspekte kombiniert. Für die künftige Regierung könnte es sich lohnen, dem Erbbaurecht mehr Aufmerksamkeit zu schenken.

Subventionspolitik von Union und AfD

Die AfD will sich für eine steuerliche Sonderabschreibung für die eigengenutzten Immobilien einsetzen. Ob dies auf den Kaufpreis oder die Baukosten angerechnet werden kann, bleibt unklar. Die Höhe der Abschreibungsrate wird nicht spezifiziert. Dies dürfte die Nachfrage nach Bestandsobjekten deutlich kräftiger erhöhen als den Neubau ankurbeln. Folglich könnte diese Maßnahme den Preis- und folglich auch den Mietdruck verstärken. Gleiches gilt für die von der AfD und Union vorgeschlagenen Tilgungszuschüsse und günstigen Zinsen, um Familien mit Kindern mittels KfW-Krediten unter die Arme zu greifen. Auch hier fehlen die Details. Immerhin verzichtet die Union diesmal auf das Baukindergeld, das in der aktuellen Legislaturperiode rund EUR 7 Mrd. verschlang. Es wurde von vielen Familien genutzt, floss wohl aber vor allem in die Taschen der Verkäufer und erhöhte dabei die Preise und Mieten zulasten aller Bürger.

Die AfD will den Kauf von Wohnraum auch durch eine staatliche Bürgschaft in Höhe von 10% des Objektwertes erleichtern. Diese zusätzliche Sicherheit könnte die Zinskosten etwas reduzieren, wodurch einige Haushalte Wohneigentum günstiger erwerben können. Aber auch diese Maßnahme kurbelt die Nachfrage weiter an und erhöht Preise und Mieten. Zudem kann man annehmen, dass der Staat im Insolvenzfall de facto vorrangig haftet. Das individuelle Risiko würde somit teilweise vergesellschaftet. Dies setzt Anreize zu riskanteren Finanzierungen, wodurch lediglich die wohl sehr wenigen risikofreudigen Haushalte profitieren. Insgesamt scheint dieser Vorschlag wenig durchdacht. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass die AfD eine Vergesellschaftung von Lasten typischerweise ablehnt.

Erwerbsnebenkosten: Belastung durch die Grunderwerbsteuer könnte sinken

Wie im Jahr 2017 wiederholen FDP, Union und AfD ihre Forderungen nach einer geringeren Belastung durch die Grunderwerbsteuer. Die FDP schlägt erneut einen Freibetrag in Höhe von bis zu EUR 500.000 bei natürlichen Personen vor, der sich bei einem Verkauf abermals auflädt, was für oft umziehende Wähler interessant sein dürfte. Die Union schlägt dagegen einen nur beim erstmaligen Erwerb anwendbaren Freibetrag in Höhe von EUR 250.000 pro Erwachsenen und EUR 100.000 pro Kind vor. Die AfD will die Grunderwerbsteuer bei Eigennutzung (und übrigens auch die Grundsteuer) ganz abschaffen. Neu ist, dass auch die Grünen die Grunderwerbsteuer ändern möchten. Die Länder sollen sie für „Selbstnutzende“ senken und für große Wohnungsunternehmen erhöhen können. Damit wird eine Entlastung der privaten Haushalte in der nächsten Legislaturperiode sehr viel wahrscheinlicher.



Überraschung bei den Share Deals

2

Im Hinblick auf die Share Deals zur Umgehung der Grunderwerbsteuer durch große Immobilieninvestoren gibt es eine Überraschung. Die FDP will dies mit einer Gesetzesänderung künftig verhindern und so mehr Steuergerechtigkeit schaffen. Linke, SPD und Grüne waren bereits vor vier Jahren für die Abschaffung. Union und AfD äußern sich hierzu nicht.

Quelle: Deutsche Bank Research

Grundsätzlich ist eine geringere Belastung für die Grunderwerbsteuer zu begrüßen. Allerdings dürfte sich die Zahlungsbereitschaft der Käufer um die Steuerentlastung erhöhen. In einem Markt mit großer Angebotsknappheit dürfte die Steuerentlastung damit zumindest teilweise den Verkäufern zufließen.

Die Grünen wollen auch die Maklercourtage reduzieren. Wie bleibt unklar. Zudem wollen sie das Prinzip „Wer den Makler bestellt, bezahlt“ – ein durchaus nachvollziehbares Prinzip – auch für Immobilienkäufe anwenden. Aus volkswirtschaftlicher Sicht allerdings bleibt, wenn der Verkaufspreis um die Maklercourtage erhöht wird, der Kaufpreis unverändert. Warum keine Partei in diesem Kontext vorschlägt Notar- und Grundbuchkosten zu reduzieren, die sich im Zyklus ohne zusätzlichen Arbeitsaufwand verdoppelt haben, bleibt für uns unergründlich. Die Grünen wollen zudem die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieter abschaffen, womit wir bei der Forderung nach mehr Mieterschutz und einer weiteren Reduktion der Rendite für Investoren wären.

Mieterschutz – oder besser formuliert Anti-Investitionspolitik

Das, was den Zyklus und den Druck auf die Mieten schon jetzt deutlich verlängert hat, soll zumindest aus Sicht von SPD, Linken und Grünen ein Zukunftsrezept sein: noch mehr Mieterschutz. So wollen die Grünen Mietobergrenzen im Bestand einführen, die Mietpreisbremse entfristen und diese deutlich nachschärfen. Zudem sollen reguläre Mieterhöhungen auf jährlich 2,5% innerhalb des Mietspiegels begrenzt werden. Den Betrachtungszeitraum wollen die Grünen auf 20 Jahre ausweiten, was womöglich vielerorts zu Mietrückgängen führen könnte. Ganz ähnlich die SPD, die bereits in der aktuellen Legislaturperiode den Betrachtungszeitraum von 4 auf 6 Jahre erhöhte, und nun eine Ausweitung auf 8 Jahre vorschlägt. Auch sie will die Mietpreisbremse entfristen. Zudem sollen Mieten, gemeint sind vermutlich die Bestandsmieten, befristet nur um die Inflationsrate erhöht werden können. Nach den generellen Erfahrungen mit Befristungen in der Politik, man denke an die „befristete“ Mietpreisbremse und den Solidaritätszuschlag, ist eher mit einer wiederholten Befristung des Mietwachstums über Jahrzehnte zu rechnen.

Die Linken fordern erwartungsgemäß die bundesweite Einführung des Berliner Mietendeckels und wollen dabei, wie es für Berlin vorgesehen war, besonders hohe Mieten reduzieren. Darauf könnte sich eine rot-grüne-rote Koalition vermutlich schnell einigen. Mieterhöhungen würden dann nur noch in sehr begrenztem Maße stattfinden und die Mieten könnten zum Teil sogar sinken. Wie in Berlin dürften in diesem Fall die Investitionen und der Neubau einbrechen. Die Gewinner der Politik wären die alteingesessenen Mieter, die nicht umziehen und zudem einen geringen Wert auf Instandhaltungsinvestitionen legen. Mieter auf Wohnungssuche hätten zwar – zumindest nach dem Willen der Linken und Grünen – ein im Grundgesetz garantiertes Recht auf Wohnen, trotzdem droht dann vielerorts eine weitere Verschärfung des Wohnraummangels.

Grüne und Linke schlagen weitere Investitionshemmnisse vor

Wie investitionsfeindlich Grüne und Linke sind, lässt sich auch an den weiteren Forderungen ablesen. Die Grünen wollen die Modernisierungumlage aktuell von EUR 2 auf EUR 1,50 pro Quadratmeter reduzieren. Zudem wollen sie das Umwandlungsverbot im Baugesetzbuch ausweiten. Eigenbedarfskündigungen sollen beschränkt und teilweise ganz verboten werden. Auch gegen Zweckentfremdung und spekulativen Leerstand wollen die Grünen vorgehen. Man will auch „echte Mitbestimmungsrechte und -instrumente“ für einen Wohnungsmarkt, der am Gemeinwohl orientiert ist. Die Forderungen der Linken gehen in



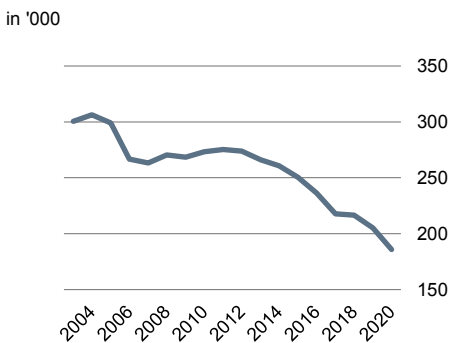
dieselbe Richtung, teilweise darüber hinaus. Gerade im Hinblick auf die Stärkung der Mieterrechte scheinen sich beide Parteien einen Überbietungswettkampf zu liefern.

Man fragt sich beim Lesen der Parteiprogramme, wer in Zukunft noch bereit sein mag, Hunderte von Stunden in die Planung eines Mehrfamilienhauses zu investieren, sich mit Bauämtern, Architekten, Handwerkern und Energieberatern und den komplexen Bauvorschriften auseinanderzusetzen, gegebenenfalls Rechtsstreitigkeiten auszufechten, jahrelang einen Millionenkredit zu tilgen und ein wirtschaftliches Risiko zu tragen, wenn am Ende de facto eine Enteignung steht. Beide Parteien scheinen den Mietwohnungsmarkt vor allem aus Sicht der Metropolen zu betrachten, in denen es wohl tatsächlich zu viele schwarze Schafe unter den Vermietern, aber wohl auch unter den Mietern gibt.

Zur Klarstellung: In der Regel funktionieren Mietverhältnisse in Deutschland reibungslos. So ist die Zahl der in den Amtsgerichten geregelten Rechtsstreitigkeiten in Wohnungsmietsachen in den letzten Jahren stetig gesunken. Ausgehend von rund 20 Mio. Mietwohnungen in Deutschland betrifft der Anteil der Rechtsstreitigkeiten im Jahr 2020 nur noch 0,9% aller Mietverhältnisse, während es im Jahr 2010 noch rund 1,4% waren. Viele Vermieter sind Kleinvermieter, die ihre Mieter persönlich kennen und oftmals über das Geschäftliche hinaus an deren Wohlergehen interessiert sind.

Angesichts dieser potenziellen Investitionshemmnisse wundert man sich auch über eine weitere Forderung der Grünen: eine Bebauungspflicht für unbebaute Grundstücke. Denjenigen, die bauen wollen, werden Steine in den Weg gelegt, und wer nicht bauen will, wird hierzu gezwungen.

Gerichtsurteile: Wohnungsmietsachen **3**



Quellen: Deutsche Bank Research, Statistisches Bundesamt

Eine weitere Forderung: „Leistungslose Gewinne“ abschöpfen

Grüne, Linke und SPD wollen des Weiteren „leistungslose Gewinne“ besteuern. Dabei will man zum einen Gewinne aufgrund von höheren Grundstückspreisen abschöpfen, zum anderen die nach zehn Jahren Haltedauer geltende Steuerfreiheit auf Veräußerungsgewinne abschaffen. Tatsächlich haben dank Niedrigzinspolitik, hoher Zuwanderung und unelastischem Wohnungsangebot viele Eigentümer von Immobilien seit dem Jahr 2009 ohne zusätzliches wirtschaftliches Risiko Vermögen aufgebaut. Oftmals stehen dieses Vermögen und die Gewinne aber nur auf dem Papier, es ist also nie zu einem Mittelzufluss gekommen. Entsprechend könnte das angestrebte Abschöpfen von Gewinnen zu unerwünschten Nebenwirkungen führen, wie Verkauf von Grundstücken, Kreditaufnahme für die Steuerschuld und im Rahmen von Betriebsmitteln auch zu einer geringeren Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen.

Zudem sind eine Reihe von Aspekten zu beachten: Erstens waren Deutschlands Haus- und Grundstückspreise beim Zyklusbeginn aus internationaler und auch historischer Perspektive relativ niedrig. In den ersten Jahren des Zyklus handelt es sich somit lediglich um einen Aufholprozess. Zweitens erfolgt der Erwerb von Immobilieneigentum typischerweise mit Eigenkapital. Da diese Ersparnisse bereits im Rahmen der Einkommensteuer besteuert wurden, käme es regelmäßig zu einer Doppelbesteuerung. Drittens belohnt die Zehnjahresfrist die langfristig orientierten Investoren und damit genau diejenigen Vermieter, die auch ein langfristiges Interesse an einem funktionierenden Mietverhältnis und dem Mieter haben. Viertens würde eine Abschaffung der Zehnjahresfrist Investitionen in neuen Wohnraum unattraktiver machen, bezahlbaren Wohnraum verknappt und den Preis- und Mietdruck weiter erhöhen. Womöglich wäre für die nachfrageorientierten Parteien eine Fristverlängerung zielgerichteter als eine Abschaffung, denn so könnte noch stärker zwischen kurzfristig und langfristig orientierten Investoren unterschieden werden. Übrigens: Im Jahr 1999 hatte die



damalige rot-grüne Bundesregierung die Frist von 6 Monaten auf zehn Jahre verlängert.

Eigentümerstrukturen transparent machen

SPD, Linke und Grüne haben eine weitere gemeinsame Forderung. Sie wollen ein zentrales Immobilienregister einführen, um Eigentümerstrukturen transparent zu machen. Die Grünen wollen außerdem den Kreis derjenigen, die die Grundbücher einsehen dürfen, deutlich erweitern. Grundsätzlich ist es zu begrüßen, wenn sich Vertragspartner persönlich kennen. Die Grünen wollen aber auch Journalisten und Nichtregierungsorganisationen Zugang gewähren. Journalist ist in Deutschland keine geschützte Berufsbezeichnung und eine Nichtregierungsorganisation ein zivilgerichtlicher Interessenverband. Auch die Formulierungen von SPD und Linken, „transparent machen“ bzw. „mit der Intransparenz muss endlich Schluss sein,“ implizieren einen sehr breiten potenziellen Benutzerkreis. Faktisch könnte dann wohl jeder Einblick in sensible Vermögensverhältnisse erlangen.

Durch die Transparenz wollen die Grünen auch die Geldwäsche erschweren. Insbesondere vor dem Hintergrund der überraschend niedrigen Verdachtsfälle im Immobiliensektor ist dies eine nachvollziehbare und grundsätzlich richtige Forderung. Die letzten beiden Bundesregierungen haben dort in den letzten Jahren allerdings die Regeln verschärft. So wurde das Transparenzregister im Jahr 2017 eingeführt und die Regeln stetig ausgeweitet. Beispielsweise sind seit Oktober 2020 Notare, Wirtschafts- und Steuerberater bei Verdacht zu Meldungen verpflichtet, während sie zuvor der Verschwiegenheitspflicht unterlagen. Die von den Grünen geforderte Transparenz würde wohl implizieren, dass auch sehr geringe Eigentumsanteile erfasst werden müssten, was bei komplexen und sich oft verändernden Eigentümerstrukturen einen immensen bürokratischen Aufwand darstellen dürfte. Anstatt einer vollständigen Transparenz könnte es unseres Erachtens aus Sicht der Grünen sinnvoller sein, die Anteilshöhe zu reduzieren, um auch natürliche Personen mit Eigentumsanteilen von unter 25% im Transparenzregister zu erfassen.

Dient der Wiener Wohnungsmarkt als Vorbild?

In globalen Studien zur Lebensqualität in Metropolen schneidet Wien stets hervorragend ab. Im Wahlprogramm der Linken heißt es: „Das Modell Wien zeigt: Günstiger Wohnraum in gutem Zustand und mit hoher Wohnqualität für die Mehrheit der Menschen ist möglich.“ Der Wiener Wohnungsmarkt könnte in mancher Wahlkampfrunde also durchaus thematisiert werden. Um diesen Markt ein wenig zu beleuchten, geben wir hier wesentliche Ergebnisse der Studie „Wohnungsmarkt Wien - Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht“ von Harald Simons und Constantin Tielkes von Empirica vom Januar 2020 wieder.



Es gibt in Wien vier Marktsegmente: Neben den Gemeindewohnungen gibt es geförderte Mietwohnungen, regulierte private Mietwohnungen und nicht regulierte private Mietwohnungen. Der kleinste Teilmarkt sind die nicht regulierten privaten Mietwohnungen. Sie weisen einen Anteil von fast 20% auf. Alle Teilmärkte weisen einen sehr spezifischen Rechtsrahmen auf. Von besonderem Interesse sind die mehr als 200.000 Gemeindewohnungen, die von einer der größten kommunalen Wohnungsgesellschaften Europas, der „Wiener Wohnen“, verwaltet werden.

Die Einwohnerzahl Wiens wuchs ganz ähnlich wie in deutschen Städten aufgrund von Außen- und Binnenmigration. So ist in den letzten 30 Jahren die Einwohnerzahl von rund 1,5 Mio. auf 1,9 Mio. angestiegen. Der Neubau hat angezogen und wuchs um rund 10.000 Wohnungen im Jahr. Nötig wären aber 15.000 neue Wohnungen gewesen, um die zusätzliche Nachfrage zu decken. Interessant ist dabei, dass die „Wiener Wohnen“ von 2004 bis 2018 keine neuen Wohnungen gebaut hat. Laut offiziellen Quellen haben diese Gemeindewohnungen eine mehr als dürftige Ausstattung. So haben rund ein Drittel der Wohnungen keine zentrale Heizung und rund ein Sechstel zudem kein Bad. Diese relativ schlechte Ausstattung könnte auch die recht hohe Leerstandsrate von 6,8% erklären. Passend hierzu liegen die Nettokaltmieten aufgrund historischer Regelungen bei durchschnittlich nur EUR 3,90 pro Quadratmeter. Die geringen Mieten verhindern wohl nicht nur den Neubau, sondern verknappen auch die Instandhaltungsausgaben. Die Autoren vermuten einen Investitionsstau. Was ebenfalls negativ ins Gewicht fällt, ist die für Deutschland oftmals geforderte und angeordnete Durchmischung sozialer Schichten. Diese fehlt bei den Wiener Gemeindewohnungen regelmäßig. So sind „fast ausschließlich Wohnungen in sozial belasteten Nachbarschaften im Angebot“. Ebenso dürftig wie die Ausstattung scheinen auch die öffentlich zugänglichen Informationen von „Wiener Wohnen“. Die Autoren können oftmals nur auf Daten von Drittquellen und speziellen Anfragen zugreifen.

Im Hinblick auf die Miethöhe weisen Simons und Tielkes auf die geringe direkte Vergleichbarkeit mit deutschen Metropolen hin. Für den Gesamtmarkt liegen die durchschnittlichen Neuvertragsmieten im Bestand bei knapp EUR 8 pro Quadratmeter. Dies ist auf den ersten Blick im Vergleich zu deutschen Metropolen durchaus günstig. Allerdings liegen bei einer adäquaten Vergleichsbasis die Mieten in Wien nur noch etwas niedriger als in deutschen Metropolen. Nicht regulierte private Neuvertragsmieten im Bestand liegen in Wien bei durchschnittlich rund EUR 11 pro Quadratmeter und sind damit auf dem Niveau der meisten deutschen Metropolen.

Zudem sind laut den Autoren weitere Details zu berücksichtigen. So werden in Wien im privaten, nicht regulierten Wohnungsmarkt neue Verträge zunehmend auf drei Jahre befristet. Des Weiteren gilt für alle Marktsegmente, dass Mieter ihre Wohnung an Familienmitglieder weitergeben können. Ein Vorteil für große Familien, ein Nachteil für kleine Familien und insbesondere Neuankömmlinge. Zudem können Mieter auch bei Gemeindewohnungen dazu verpflichtet sein, die Instandhaltung zu übernehmen. Dies führt bei Mieterwechseln in rund 20% der Fälle zu Ablösezahlungen von mehreren tausend Euro an den Vermieter. Ein weiterer wichtiger Punkt ist, dass dort, wo Vermieter zu Instandhaltung verpflichtet sind, es sich für sie aber nicht rechnet, viele Streitfälle vor Gericht landen.

Quellen: Simons und Tielkes (2020), empirica. Deutsche Bank Research

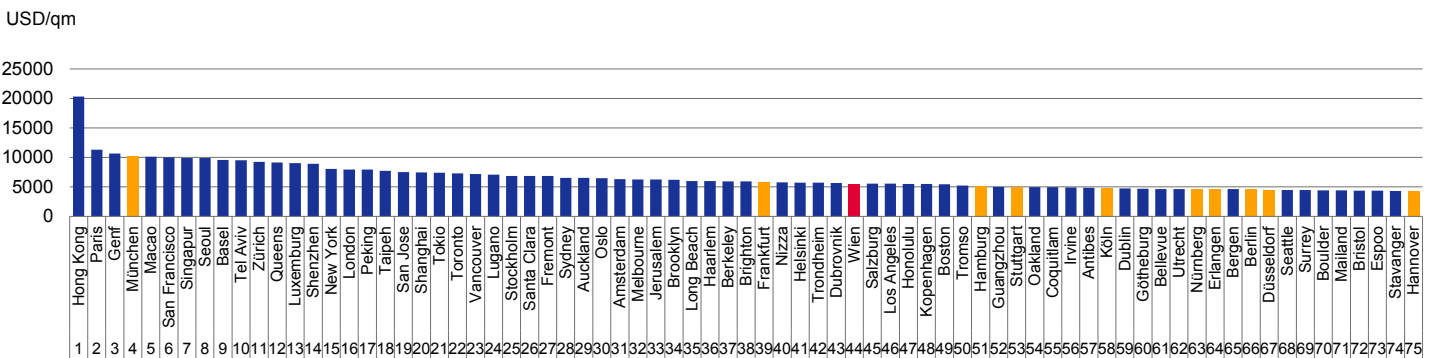


Unser Fazit dieser Kurzanalyse lautet: „Wiener Wohnen“ dient in vielerlei Hinsicht nicht als Vorbild. Jedoch könnte der Wiener Wohnungsmarkt durchaus Ideen für die deutsche Wohnungspolitik bereithalten. Um diese zu identifizieren, bedarf es aber einer umfassenden Analyse und nicht einer opportunistischen Betonung von Teilaspekten. Dabei möchten wir auf zwei weitere Beobachtungen aufmerksam machen, die bei der Einordnung helfen.

Erstens war der Neubau, wie oben beschrieben, über alle Marktsegmente hinweg verhalten. Aus unserer Sicht könnten hierfür auch die hohe Einwohnerzahl und die damit verbundene relativ hohe Zahl an Wohnungen zu Beginn des 19. Jahrhunderts ursächlich sein. So war die Einwohnerzahl vor 100 Jahren auf dem gleichen Niveau wie heute. Dies ist mit Ausnahme Berlins ein großer Unterschied zu den deutschen Metropolen (A-Städte), in denen sich über die letzten 100 Jahre die Einwohnerzahl in etwa verdoppelt hat. Diese Beobachtung könnte zum Teil erklären, warum die steigende Einwohnerzahl in Wien in den letzten Jahren gut absorbiert werden konnte und der Druck auf die Mieten gering war. Erhöht sich die Einwohnerzahl in Wien in den kommenden Jahren aber weiter kräftig, könnten die Engpässe zunehmen und die Mieten deutlicher anziehen als bisher.

Zweitens bedarf auch das vermutlich komplexe Zusammenspiel von Mieten in den verschiedenen Marktsegmenten und den Wohnungspreisen einer Erklärung. So sind laut Numbeo Doo die Quadratmeterpreise außerhalb der Innenstadt von rund EUR 3.500 im Jahr 2016 auf EUR 5.500 im Jahr 2021 gestiegen. Mit einem Plus von fast 60% ist diese Entwicklung vergleichbar mit vielen deutschen Metropolen. Wien ist damit im globalen Ranking eine der teuersten Städte auf Platz 44, relativ zu den deutschen Metropolen sind nur Frankfurt auf Rang 39 und München auf Rang 4 teurer.

Top 75 Global: Wohnungspreise außerhalb der Innenstadt



Download von numbeo.com erfolgte am 22-Jan-2021

Quellen: Numbeo Doo, Deutsche Bank Research

Zusammenfassung und Einschätzung

Der Preis- und Mietdruck wird nur dann nachlassen, wenn es in den nächsten Jahren zu Leerständen kommt, sodass die Mieter und Käufer wieder zwischen mehreren Objekten wählen können. Daher ist es nötig, den Neubau anzukurbeln und eine angebotsorientierte Wohnungspolitik zu verfolgen. Erwartungsgemäß bieten die Union und die FDP eine ansatzweise zielgerichtete angebotsorientierte Politik, wobei die Konservativen wohl noch etwas aggressiver sind. Sie punkten mit einer hohen Abschreibungsrate und dem Versuch der Umlenkung der Nachfrage in günstigere Märkte. Auch die AfD vertritt in der Wohnungspolitik eine angebotsorientierte Sichtweise, warum sie aber pauschal die Eigentümer-



quote erhöhen und über Bürgschaften Subventionspolitik betreiben will, erschließt sich uns angesichts der aktuellen Angebotsknappheit nicht. Jedoch könnte der Vorschlag, das Erbbaurecht verstärkt anzuwenden – dieser Vorschlag wird auch von der SPD gemacht –, einen Beitrag leisten, auf schnelle Weise mehr Wohnraum zu schaffen. Die SPD will genauso wie Linke und Grüne den Mieterschutz weiter ausweiten, dies würde den Zyklus weiter verlängern. Insbesondere Linke und Grüne überbieten sich mit sozialistischen Vorschlägen, die investitions- und eigentumsfeindlich sind. Bei vielen Vorschlägen fragen wir uns zudem, ob diese mit einer freiheitlichen Grundordnung vereinbar sind.

Eine Kritik an allen Parteiprogrammen ist das systematische Ausblenden bestehender Sachzwänge. Keine Partei vermittelt den Eindruck, dass Forderungen und Vorschläge und deren Folgen durchdacht sind. Beispielsweise implizieren viele Vorschläge eine massive Zunahme von Arbeitskräften in den Bauämtern oder im Bausektor. Die Kosten, die Finanzierung oder die Verfügbarkeit von Arbeitskräften werden in den Parteiprogrammen regelmäßig nicht erörtert. Derartigen Abwägungen scheinen aber auch in den entsprechenden Parteigremien nicht vertieft stattzufinden. Entsprechend adressiert – wie schon vor vier Jahren – keine Partei den Fachkräftemangel am Bau.² Mit Blick auf die vielen misslungenen Großprojekte sowie die umfangreichen Investitionsmittel, die vom Bund für Länder und Kommunen in den letzten Jahren bereitgestellt, aber mangels Kapazitäten nicht abgerufen wurden, wäre es dringend notwendig, dass die nächste Bundesregierung die öffentliche Verwaltung zumindest im Bereich des Bau- und Wohnungssektors reformiert und umfassende Konzepte zur Bekämpfung der Wohnungsnot auf den Weg bringt. Angesichts der aktuellen Umfrageergebnisse sind derartige Hoffnungen allerdings eher unangebracht.

Jochen Möbert (+49 69 910-31727, jochen.moebert@db.com)

² Die SPD will zwar dem Fachkräftemangel im Handwerk begegnen. Dieser Vorschlag soll aber zum Gelingen der Klimawende und zur Integration von jungen Menschen aus aller Welt beitragen.



Deutschland-Monitor

In der Reihe „Deutschland-Monitor“ greifen wir politische und strukturelle Themen mit großer Bedeutung für Deutschland auf. Darunter fallen die Kommentierung von Wahlen und politischen Weichenstellungen sowie Technologie- und Branchenthemen, aber auch makroökonomische Themen, die über konjunkturelle Fragestellungen – die im Ausblick Deutschland behandelt werden – hinausgehen.

- ▶ **Wohnungspolitik in Deutschland: Linke und rechte Parteien mit nur kleiner Schnittmenge** 6. September 2021
- ▶ **Verteilungsfragen rücken in den Vordergrund: Mehr Anreize und Chancen statt mehr Umverteilung** 30. August 2021
- ▶ **Vorfahrt der E-Mobilität vom Staat teuer erkaufte** 5. August 2021
- ▶ **Die Rückkehr massiver Staatsausgaben: Wird dieses Mal wirklich alles anders?** 4. August 2021
- ▶ **Nehmen die Inflationsrisiken in Deutschland tatsächlich zu? Oder machen wir uns wieder einmal umsonst verrückt?** . 29. Juli 2021
- ▶ **Die deutsche EU-Politik post-Merkel: Grüner, aber finanzpolitisch weiterhin eher konservativ** .. 27. Juli 2021
- ▶ **Zuwanderungsdelle durch Corona in den Jahren 2020/2021: Lohndruck könnte in der Dekade ansteigen** 22. Juli 2021
- ▶ **Neupositionierung der Berliner Wohnungspolitik** 21. Juni 2021
- ▶ **Stimmungsbild deutscher Unternehmen zu zentralen Wahlkampfthemen** 16. Juni 2021
- ▶ **Klimapolitische Ansprüche treffen auf energiewirtschaftliche Hürden** 7. Juni 2021

Unsere Publikationen finden Sie unentgeltlich auf unserer Internetseite www.dbresearch.de. Dort können Sie sich auch als regelmäßiger Empfänger unserer Publikationen per E-Mail eintragen.

Für die Print-Version wenden Sie sich bitte an:
Deutsche Bank Research
Marketing
60262 Frankfurt am Main
Fax: +49 69 910-31877
E-Mail: marketing.dbr@db.com

Schneller via E-Mail:
marketing.dbr@db.com

© Copyright 2021. Deutsche Bank AG, Deutsche Bank Research, 60262 Frankfurt am Main, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Deutsche Bank Research“ gebeten.

Die vorstehenden Angaben stellen keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers wieder, die nicht notwendigerweise der Meinung der Deutsche Bank AG oder ihrer assoziierten Unternehmen entspricht. Alle Meinungen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Meinungen können von Einschätzungen abweichen, die in anderen von der Deutsche Bank veröffentlichten Dokumenten, einschließlich Research-Veröffentlichungen, vertreten werden. Die vorstehenden Angaben werden nur zu Informationszwecken und ohne vertragliche oder sonstige Verpflichtung zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit der vorstehenden Angaben oder Einschätzungen wird keine Gewähr übernommen.

In Deutschland wird dieser Bericht von Deutsche Bank AG Frankfurt genehmigt und/oder verbreitet, die über eine Erlaubnis zur Erbringung von Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen verfügt und unter der Aufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) steht. Im Vereinigten Königreich wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Filiale London, Mitglied der London Stock Exchange, genehmigt und/oder verbreitet, die von der UK Prudential Regulation Authority (PRA) zugelassen wurde und der eingeschränkten Aufsicht der Financial Conduct Authority (FCA) (unter der Nummer 150018) sowie der PRA unterliegt. In Hongkong wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch, in Korea durch Deutsche Securities Korea Co. und in Singapur durch Deutsche Bank AG, Singapore Branch, verbreitet. In Japan wird dieser Bericht durch Deutsche Securities Inc. genehmigt und/oder verbreitet. In Australien sollten Privatkunden eine Kopie der betreffenden Produktinformation (Product Disclosure Statement oder PDS) zu jeglichem in diesem Bericht erwähnten Finanzinstrument beziehen und dieses PDS berücksichtigen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.