

## **Nachlese des münchner immobilien fokus**

**Der münchner immobilien fokus diskutierte am 06.November 2019 im Literaturhaus in München zum Thema „Münchner Wohnimmobilienmarkt: nur noch ein Markt für Spekulanten?“**

**Auf dem Podium waren die Gastgeber Thomas Aigner, Geschäftsführer der Aigner Immobilien GmbH, und Regine Funke-Lachotzki, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin sowie Partner der Kanzlei convocat GbR, zusammen mit Prof. Dr. Jörg Hoffmann (FDP), OB Kandidat und Mitglied der Stadtratsfraktion, Hans Podiuk (CSU), stellvertretender Sprecher im Planungsausschuss und stellvertretender kommunalpolitischer Sprecher, sowie Helmut Thiele, ehemaliger Vorsitzender des Gutachterausschusses München und Richard Progl (Bayernpartei). Durch den Abend führte Rechtsanwalt Walter Hornauer, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht.**

Kaum ein Tag vergeht, an dem der Münchner Wohnimmobilienmarkt nicht in der Presse thematisiert wird. Am Ende entsteht meist der Eindruck, Wohnraum in München sei nur noch ein Spielball von Investoren, die durch Spekulationen die Preise nach oben treiben. Ist diese Darstellung in der Presse überzogen und zu einseitig? Kann der Münchner Wohnimmobilienmarkt tatsächlich nur noch als ein Markt für Spekulanten gesehen werden?

Gleich zu Beginn führte Helmut Thiele in seinem Impulsvortrag in das Thema ein. Er erläuterte die Entwicklung des Münchner Immobilienmarktes über mehrere Dekaden und stellte dabei diverse Zeitungsartikel über den Münchner Immobilienmarkt der vergangenen Jahrzehnte einigen Auswertungen und Charts gegenüber. Im Ergebnis kommt er zu dem Schluss, dass in der Regel die pauschal negative und nicht differenzierte Berichterstattung dazu führt, dass der Münchner Immobilienmarkt als zu teuer empfunden wird. Mittels seiner Darlegung der Berichterstattung in den 1980er Jahren zeigte Herr Thiele, dass es diese Wahrnehmung schon immer gegeben habe. Nach seiner Ansicht gibt es auch in München nach wie vor noch viele zehntausend Wohnungen mit moderaten Mieten, über die aber in der Presse nicht berichtet wird.

Durch die Untersuchung der jeweiligen Preisentwicklung von Bauland, Wohneigentum, Mieten und Renditen von Immobilien kommt man zu dem Schluss, dass München schon immer relativ teuer gewesen ist. Bei hohen Kaufpreisen von Immobilien steigen zwangsläufig auch die Mieten, da die Refinanzierung der Kaufpreise durch die Miete gesichert werden muss. Zum Verständnis der Wohnungswirtschaft gehört auch die Wahrheit, dass private Marktplayer ihre Investitionen in Immobilien auch mit einer gewissen Rendite zurückbekommen müssen. Private Marktteilnehmer sind nicht die öffentliche Hand. Die öffentliche Hand kann aus

sozialpolitischen Gründen den Wohnungsmarkt sozial beeinflussen, private Anbieter müssen anders handeln.

Die öffentliche Hand muss sich auch darüber im Klaren sein, dass jegliche Beschränkungen und Einschnitte im Rahmen der Mietrechtsgesetzgebung im Markt dazu führen werden, dass der Wohnwert und die Ausstattung der Mietwohnungen nach unten gehen werden. Herr Thiele wies darauf hin, dass „der Markt“ ja im Grunde „individuelle Einzelpersonen sind, die immer nach einem gewissen Profit streben“, was normal ist.

In der anschließenden Gesprächsrunde wurde über die Ursachen und möglichen Lösungsansätze für die Entwicklung der Mieten und Kaufpreise diskutiert.

### **Geldpolitik der Zentralbanken zur Stabilisierung der Wirtschaftssysteme**

Die Geldpolitik der letzten Jahre ist massiv davon geprägt, die Geldmenge auszuweiten. Die Währungshüter versprechen sich dadurch eine Erhöhung der Inflation, die das Wirtschaftswachstum stabilisieren soll. Durch die Geldmengenerhöhung sind unglaubliche Geldbeträge im Markt angekommen, die nach Investitionsmöglichkeiten suchen. Die Erhöhung der Preise bei – gerade in Ballungsgebieten – sehr beschränktem Angebot ist eine zwangsläufige Entwicklung. Nur durch eine Ausweitung des Angebotes, das heißt Bauen, Bauen, Bauen, könnte diese Entwicklung eingedämmt werden. Ob die Bautätigkeit mit der Geldmengenvermehrung Schritt halten könnte, bleibt allerdings fraglich.

### **Einbeziehung der Umlandgemeinden**

Man müsse nun endlich das schon sehr lang bekannte Problem anpacken und viel mehr Wohnraum schaffen – nicht nur in München, sondern weit darüber hinaus. „Das Münchner Problem wird nicht nur in München gelöst, sondern in der gesamten Metropolregion bis nach Augsburg und Ingolstadt. Natürlich auch in den Umlandgemeinden. Die haben aber leider nach wie vor wenig Interesse, sich an einer Lösung zu beteiligen. Und vor dem Eingriff in die kommunale Planungshoheit wird gescheut“. Außerdem hat es die Politik bisher versäumt, die Menschen in Wohneigentum zu bringen. Anstatt hier Anreize zu schaffen, die auch bei hohen Preisen in Ballungsgebieten ihre Wirkung zeigen, hat sich die Politik auf einen immer stärkeren Mieterschutz konzentriert.

### **Strukturwandel in der Region**

Bei der Frage, inwieweit das Problem auch dadurch gelöst werden kann, dass ländliche Regionen ein größeres Angebot an Wohnungen und Arbeitsplätzen schaffen, streiten sich die Geister. Zum Einen könnte man die eigenen kommunalen Einnahmen (heute weitgehend durch die Erhebung von Gewerbesteuer) an die Schaffung von Wohnraum koppeln. Statt dem Ausweis von noch mehr Gewerbegebieten könnte so der Wohnimmobilienmarkt profitieren. Dem wird entgegengehalten, dass eine Zentralisierung in Ballungsgebieten Versorgungssicherheit und infrastrukturelle Vorteile bringt.

## **Erbschaftssteuer als heilige Kuh?**

Um Wohnraum nicht weiter zu verteuern, plädierte Regine Funke-Lachotzki abermals für eine erbschaftsteuerliche Begünstigung der privaten Vermieter ähnlich der Unternehmen. „Die Beratungspraxis von convocat GbR zeigt, dass private Vermieter immer öfter darüber nachdenken, geerbte Mehrfamilienhäuser zu verkaufen. Die Käufer, oftmals institutionelle Investoren, agieren dann auf dem Mietmarkt völlig anders als der Privateigentümer.“ Leider sei aber die Politik bei der Forderung nach Abschaffung oder Korrektur der Besteuerung von zu Wohnzwecken vermieteten Immobilien taub: „Hier hört keiner zu. Die Erbschaftssteuer ist in der Politik eine heilige Kuh“, bemängelt Funke-Lachotzki.

## **Vorkaufsrechts der Landeshauptstadt München**

Großen Raum nahm auch das Thema Vorkaufsrechts der Landeshauptstadt München ein. Aigner bewertete das kommunale Vorkaufsrecht als eine Form der Enteignung: „Jahrelang hat die Stadt ihr Vorkaufsrecht nicht ausgeübt und jetzt werden 300 Mio. Euro an Steuergeldern dafür ausgegeben. Davon hätte man auch Sozialwohnungen bauen können oder bedürftige Menschen fördern.“ Zudem kritisierte Prof. Dr. Hoffmann die Analysemethode: „Da kauft die Stadt ein Haus und fragt nicht danach, ob die Mieter, die darin leben, überhaupt bedürftig sind. Viele können sich die Miete nämlich tatsächlich leisten.“

In diesem Zusammenhang wurde auf dem Podium für eine Subjekt- statt Objektförderung plädiert. „Man muss sich den einzelnen Menschen anschauen, ob er Hilfe braucht. Und nicht pauschal Gebiete oder Objekte schützen und fördern.“ Auch die Fehlbelegung in sozial geförderten oder Genossenschaftswohnungen sollte intensiv beobachtet und sanktioniert werden. Nur so kann gewährleistet werden, dass der Bedürftige auch die Hilfe erhält.

## **Gefährdung des sozialen Friedens**

Immer wieder ging die Diskussion auch über die Fragestellung der Veranstaltung hinaus und berührte gesellschaftliche Aspekte. So wird eine zunehmende Entsolidarisierung der Stadtbewohner angemerkt: „Die, die hier sind, wollen, dass alles so bleibt, wie es ist und dass keiner mehr hinzukommt.“ „In München gibt es keine Mehrheiten für Veränderungen, sondern für Verhinderungen“. Zudem wird die zunehmende Verschärfung im Ton zwischen Mieter und Vermieter, auch geschürt durch die Berichterstattung in der Presse, angeprangert. „Das gefährdet dauerhaft den sozialen Frieden.“

## **Fazit**

Leider machen weder die Politik als auch die Presse einen Unterschied zwischen den institutionellen und den privaten Vermietern. So ergießt man alle Maßnahmen über alle Eigentümer und schadet damit auch dem privaten Eigentümer, der bisher schon von anderen Prinzipien geleitet ist und moderat vermietet. Soweit sich diese Eskalation nicht verändert, wird es in absehbarer Zeit weder ausreichend bezahlbaren Wohnraum noch ausreichend private Vermieter in München geben, die für München kämpfen.