

Protokoll zum Stadtteilgespräch Tempelhof-Schöneberg, Rathaus Schöneberg, 15.11.2021, 18:30 Uhr

Thema: „Die eigenen vier Wände für Familien – Wie ist das noch möglich“

Referenten:

- Dr. Jan-Marco Luczak, MdB und Sprecher für Recht und Verbraucherpolitik der CDU/CSU-Bundestagsfraktion
- Christian Hanke, Leiter der Berliner Niederlassung der Interhyp
- Dr. Fabian Beran, Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Geographischen Institut der Humboldt Universität zu Berlin und Mit-Autor des Forschungsprojekts „Verdrängungsprozess auf angespannten Wohnungsmärkten“.

Moderation: Christian Blum

1. Begrüßung und Einleitung durch Daniel Feldhaus (KAS).

Im Namen der Konrad-Adenauer-Stiftung begrüßt Herr Feldhaus die Referenten und den Moderator des Abends, Christian Blum. Herr Blum stellt den Ablauf des Abends vor und lädt zur Beteiligung ein.

2. Diskussion

Vortrag Herr Dr. Luczak:

- Eigentum hat positive gesamtgesellschaftliche Auswirkungen. Z.B. haben Menschen mit Eigentum eine stärkere Verankerung im Kiez, weil der Aufenthalt eher langfristig angelegt ist und die Identifikation mit dem Kiez dadurch verstärkt wird.
- Eigentum als Altersvorsorge: Je höher die Eigentumsquote in einem Land desto geringer die Vermögensungleichheit. Berlin hat eine Eigentumsquote von ca. 15%. Deutschland liegt mit 45% im Europäischen Vergleich auf dem vorletzten Platz vor der Schweiz. Diese Entwicklung liegt u.a. im hohen Mieterschutz, der in Deutschland besteht und die Notwendigkeit von Eigentumserwerb mindert. Dennoch möchten ca. 80 % der Menschen gerne Eigentum erwerben, haben aber nicht die hierfür nötigen Mittel. An dieser Stelle muss sich die Politik Gedanken machen, wie der Erwerb, trotz steigender Preise, unterstützt und gefördert werden kann. Ansatzpunkte sind z.B. die Grunderwerbsteuer und Maklerkosten senken, Freibeträge für junge Familien schaffen.
- Es braucht ein gesellschaftliches Bewusstsein dafür, dass Eigentum etwas Positives ist.

Vortrag Herr Hanke:

- Die Interhyp führt jedes Jahr eine bundesweite Umfrage bei ihren Kunden, ca. 2.000-3.000 Mieter, durch. Die letzte Umfrage im Jahr 2020 hat ergeben, dass ca. 72% gerne Eigentum erwerben möchten. Die aktuelle, coronabedingte Situation wird diesen Wunsch mit aller Wahrscheinlichkeit noch weiter verstärken.
- Die mit der Pandemie veränderten Arbeitsbedingungen, wie z.B. Homeoffice, bieten die Möglichkeit stärker im Umland nach Eigentum zu suchen, weil der längere Anfahrtsweg zur Arbeit nicht mehr täglich bewältigt werden muss und die Preise deutlich niedriger sind als in der Stadt.

- Eigentum sollte, gerade unter dem Aspekt der Altersvorsorge, stärker gefördert werden. Z.B. wäre es überlegenswert, wie in den Niederlanden, die Zinsen für die Finanzierung von selbst genutzten Immobilien steuerlich absetzen zu können.

Vortrag Herr Dr. Beran:

- Es besteht eine starke Anspannung des Wohnungsmarkts. Besonders junge Familien sind davon stark betroffen, wenn sie nach einer wohnlichen Veränderung suchen.
- Es gibt quantitativ nicht genug Eigentum, um die Wohnwünsche zu erfüllen.
- Die Wohnfläche pro Kopf bei Alleinerziehenden ist viel geringer als bei Doppelverdienern. Dies führt zu einer Überbelegung. Die Anzahl der Kinder ist auch ein wichtiger Faktor für die Beschaffung von Wohnraum, weil es weniger große Wohnungen am Markt gibt. Auch das Einkommen bestimmt über die persönlichen Möglichkeiten von Wohnraumbeschaffung.
- Für viele Familien, insbesondere Alleinerziehende und mit geringem Einkommen, ist es schon lange nicht mehr möglich, Eigentum zu bilden.
- Viele Familien haben kein Problem damit in einer Mietwohnung zu leben, wenn die Wohnung andere Kriterien erfüllt wie z.B. Anzahl der Zimmer, Größe der Wohnung, Anbindung an den ÖPNV, Infrastruktur, Grünflächen und ein sicheres Mietverhältnis. Wenn das gewährleistet ist kann auch eine Mietwohnung eine zufriedenstellende Wohnsituation darstellen.

Frage aus dem Publikum: Eine Wohnungsfinanzierung heute ist nicht teurer als vor 30 oder 40 Jahren, im Verhältnis zu den damaligen Einkommen. Eigentum sollte ein fester Bestandteil der Altersvorsorge sein. Gerade bei der Grunderwerbssteuer für Erstkäufer müsste der Staat ansetzen, um die Eigenkapitalquote zu erhöhen.

Antwort Herr Dr. Luczak:

- Auch wenn sich das in den Städten in den letzten Jahren geändert hat, ist es in vielen Fällen immer noch günstiger zu kaufen als zu mieten.
- Die Grunderwerbssteuer ist ein großer Hemmschuh für die Eigentumbildung. Die Union fordert hier schon seit Langem Freibeträge. Im Bereich der Grunderwerbssteuer für Unternehmen sind in der vergangenen Legislaturperiode einige Parameter, wie z.B. die Haltefristen, verlängert worden, damit keine Spekulationen erfolgen, um die Entrichtung der Steuer zu umgehen.

Antwort Herr Hanke:

- Im Vergleich zu früher heben sich die gesunkenen Zinsen und die gestiegenen Immobilienpreise mehr oder weniger auf.
- In Berlin ist aber auf jeden Fall noch Potenzial für die Förderung von Wohnungseigentum vorhanden.
- Menschen, die Eigentum kaufen haben im Alter im Schnitt mehr Vermögen angespart, was sich positiv auf die Altersvorsorge auswirkt.
- Aktuell sieht es noch nicht so aus, dass sich eine Immobilienblase gebildet hat, weil die Eigenkapitalquote mit gut 20% relativ hoch ist.

Antwort Herr Dr. Beran:

- Die, die sich Eigentum leisten können sind nicht von Altersarmut betroffen, wenn sie in einer Mietwohnung wohnen.
- Wenn man in einer Eigentumswohnung wohnt kann man vom Vermieter nicht aus der Wohnung gedrängt werden.
- Eigenbedarfskündigungen stellen einen ganz zentralen Verdrängungsgrund dar.

Antwort Herr Dr. Luczak: Um Mietern die Verdrängungsangst bei der Umwandlung von einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung zu nehmen, sollten diese lebenslang vor Eigenbedarfskündigungen grundbuchrechtlich geschützt werden.

Frage aus dem Publikum: Wie ist die Rolle der Immobilienkonzerne? Wie kann mehr Bausubstanz geschaffen werden?

Antwort Herr Dr. Luczak:

- In Berlin werden zu wenig Wohnungen gebaut, weil die getroffenen Entscheidungen auf politischer Ebene es nicht attraktiv gemacht haben neuen Wohnraum zu schaffen. Im Vergleich zu 2019 sind in Berlin in 2020 ca. 14% weniger Wohnungen gebaut worden.
- Der Bau von Mietwohnungen neben Eigentumswohnungen ist sehr wichtig, um eine gewisse gesellschaftliche Durchmischung zu erreichen.
- Für einen erfolgreichen Wohnungsbau müssen sich alle Beteiligten, wie die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, private Immobilienunternehmen, Genossenschaften, Mieterverbände, zusammensetzen, um die bestehenden Probleme zu identifizieren und zu beheben.

Antwort Herr Dr. Beran:

- Der Schutz vor Eigenbedarfskündigungen in Deutschland ist sehr gering und wird fast immer durchgesetzt.
- Der 10-jährige Schutz vor einer Eigenbedarfskündigung bei der Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung ist besonders für ältere Menschen nicht sehr lang, weil ein Umzug zum Zeitpunkt des Auslaufens der Frist noch beschwerlicher ist. Deshalb ziehen die Leute bereits früher aus.
- In den Immobilienmarkt sind in den letzten Jahren Unsummen geflossen. Das Geld ist aber eher in Bestandsimmobilien investiert worden, weil hier die höhere Rendite erzielt werden kann. Z.B. wenn über die letzten Jahren Häuser mehrfach verkauft wurden sind die Preise von Mal zu Mal stark gestiegen. Dies bringt aber keine zusätzlichen Wohnungen auf den Markt.

Antwort Herr Dr. Luczak: Langfristig kann man das Wohnungsproblem nur durch den Wohnungsneubau lösen.

Frage Herr Blum: Wer kauft Wohnungen und wie ist die Motivlage?

Antwort Herr Hanke: Die Motivation für einen Immobilienkauf ist sehr individuell und erstreckt sich vom klassischen Kapitalanleger bis hin zum Wunsch junger Familien Eigentum zu bilden. Erstfinanzierer sind die 35-40-jährigen.

Antwort Herr Dr. Luczak: Ein wichtiger Punkt, weswegen junge Menschen nicht mehr den starken Wunsch haben in die eigenen vier Wände zu investieren, liegt bestimmt auch daran, dass sie nicht bereit sind, finanzielle Einschränkungen in anderen Bereichen hinzunehmen.

Frage Herr Blum: Ist es heute überhaupt noch wünschenswert, dass Familien ins Eigentum ziehen oder ist es vielleicht ganz gut mit 15% Eigentumsquote in Berlin?

Antwort Herr Dr. Luczak: Langfristig ist es immer noch lukrativer, Eigentum zu erwerben.

Frage aus dem Publikum: Junge Familien, die Eigentum erwerben möchten treten immer häufiger in Konflikt mit großen Anlegern, die die Objekte oder Grundstücke als Anlage kaufen. Gibt es hier einen Trend oder Zahlen? Wenn ja, müsste die Politik eingreifen?

Antwort Herr Hanke: Der Trend ist rückläufig.

Antwort Herr Dr. Luczak: Das Phänomen gibt es, aber eine Lösung sehr schwierig, weil viele Investoren aus dem Ausland kommen.

Frage Herr Blum: Wirkt eine höhere Eigentumsquote gegen Verdrängung?

Antwort Herr Dr. Beran: Mehr Wohnungen in privater Hand fördern die Verdrängung es sei denn sie werden selbst genutzt.

Frage Herr Blum: Die eigenen vier Wände für Familien – Wie ist das noch möglich?

Schlusswort Herr Hanke: Weiterhin ist der Erwerb von Eigentum wünschenswert und sinnvoll. Speziell wenn man in die Überlegung die mittel- bis langfristigen Änderungen der Rahmenbedingungen, wie Zinserhöhung, mit einbezieht.

Schlusswort Herr Dr. Luczak: Damit der Erwerb von Eigentum in Zukunft leistbar ist muss die Politik die gesetzlichen Rahmenbedingungen hierfür schaffen. Hierbei muss auch der ländliche Raum stärker in die Planung mit einbezogen werden. Speziell die Infrastruktur muss im ländlichen Bereich der in der Stadt angeglichen werden. Dies hätte u.a. zur Folge, dass der Wohnungsdruck von den Städten genommen werden würde.

Schlusswort Herr Dr. Beran: Eine Verdrängung von der Stadtmitte ins Umland ist in den letzten Jahren wahrscheinlicher geworden, weil es in der Stadt kaum noch Leerstand gibt. Aber die betroffenen Haushalte werden alles dafür tun, dies zu vermeiden, wenn sie es nicht wollen. Vielleicht würde eine stärkere Förderung von Genossenschaften zu einer Entspannung des Wohnungsmarkts führen, denn diese bauen oftmals Mehrfamilienhäuser auf kleinem Raum, verdrängend dabei nicht ihre Mieter und sind eine andere Eigentumsform, die interessant sein kann.

3. Verabschiedung durch Herrn Blum.