

# Immobilienbranche kritisiert Politik

**BUNDESTAGSWAHLKAMPF** ■ Selten standen immobilien- und wohnungswirtschaftliche Themen so sehr im Mittelpunkt eines Bundestagswahlkampfes wie in diesem Jahr. Vor allem den Maßnahmen gegen steigende Mieten räumen die Parteien in ihren Programmen große Bedeutung bei. Im Vorfeld der Wahl vom 22. September nimmt die Immobilienbranche Stellung zu diesen Vorschlägen – unter anderem auf einer Veranstaltung des Instituts der deutschen Immobilienwirtschaft (Iddiw) in Berlin.

Von Christian Hunziker

## Bundestagswahl

FOTO: UWE SCHLUCK/PIXELIO

**F**alls die maßgeblichen deutschen Public-Affairs-Verantwortlichen mit ihrer Einschätzung recht behalten, so nähert sich Deutschland einer großen Koalition. 56 Prozent der befragten Unternehmenslobbyisten rechnen damit, dass nach der Bundestagswahl CDU/CSU und SPD das Land regieren werden, während nur 31 Prozent eine Neuauflage von Schwarz-Gelb prognostizieren. Andere theoretisch denkbare Modelle hält die große Mehrheit der Public-Affairs-Spezialisten für unrealistisch: Nur jeweils zwei Prozent erwarten eine rot-grüne oder eine schwarz-grüne Regierung, lediglich fünf Prozent ein rot-rot-grünes Bündnis.

Damit aber könnten sich die Fachleute täuschen, glaubt Axel Wallrabenstein, Chairman der MSLGroup Deutschland, der die Ergebnisse der von seiner PR-Agentur durchgeführten Befragung auf dem „Discovery Forum“ des Instituts der deutschen Immobilienwirtschaft (Iddiw) in Berlin vorstellte. „Man muss sich stärker mit der Möglichkeit eines rot-rot-grünen Bündnisses unter Sigmar Gabriel als Kanzler auseinandersetzen“, sagte Wallrabenstein. Zwar würden Peer Steinbrück und Frank-Walter Steinmeier eine

# 2013

▲ Die Parteien werben – aus Sicht der Immobilienbranche – mit einigen guten und vielen schlechten Ideen.

Zusammenarbeit mit der Partei Die Linke kaum befürworten; es gebe in der SPD aber eine verbreitete Stimmung, nicht wieder mit der Union zusammen die Regierung zu bilden. „Rot-rot-grün wird deshalb ein wichtiges Mobilisierungsthema für Kanzlerin Merkel werden“, sagte Wallrabenstein, der in der Vergangenheit mehrfach CDU-Wahlkämpfer beraten hat.

### „Nicht immer viel Verständnis“

Seine Einschätzung gab Wallrabenstein vor einem handverlesenen Kreis von Vertretern der Immobilienbranche, die das Iddiw zu seiner Veranstaltung

mit dem Titel „Die Bundestagswahl und die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft“ eingeladen hatte. Ziel des Iddiw sei es, den „Austausch zwischen Wirtschaft, Wissenschaft und Politik“ zu fördern, sagte Professor Dr. Nico B. Rottke, Institutsleiter EBS Real Estate Management Institute und Präsident des Iddiw. Für diesen Austausch gebe es großen Bedarf: „Wir haben gemerkt, dass die Politik nicht immer viel Verständnis für die Immobilienwirtschaft hat.“ Dabei seien für die Branche die politischen Entwicklungen von großer Bedeutung. Als Beispiel dafür nannte Rottke den „Regulatoriksturm, der gerade durch das Land tobt und die Immobilienwirtschaft entscheidend beeinflusst“.

Kommunikationsberater Wallrabenstein seinerseits forderte die Immobilienbranche auf, „der Politik Vorschläge zu machen und Perspektiven aufzuzeigen, wie sie langfristig wirtschaftlich arbeiten können“. Dabei müsse sich die Branche bewusst sein, dass beispielsweise bei Bürgermeisterwahlen in großen Städten „das Thema der Mieten eine sehr wichtige Rolle spielt. Da werden schnell auch bürgerliche Parteien nervös“.

Indirekt bestätigt wurde dies in der anschließenden Diskussion von Dr. Joachim Pfeiffer, CDU-Bundestagsabgeordneter und Mitglied des Iddiw-Beirats. „Auf dem Wohnungsmarkt gibt es in Ballungsgebieten wirklich ein Problem“, sagte der Parlamentarier aus Waiblingen. Auch bei der CDU/CSU seien deshalb Sympathien für die Mietpreisbremse festzustellen.

## Ärgernis Mietpreisbremse

Diese Sympathien fanden wenige Tage nach der Iddiw-Veranstaltung den Weg ins Wahlprogramm der Union. „Damit Wohnraum in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten bezahlbar bleibt“, heißt es im Programm, „werden wir den Ländern die Möglichkeit einräumen, (...) bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen Mieterhöhungen auf zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken.“ Die gleiche Forderung findet sich im Wahlprogramm der SPD.

Auch wenn beide Parteien die Erstvermietung von Neubauten von dieser Regelung ausnehmen wollen, stieß die Forderung auf der Veranstaltung des Iddiw auf scharfe Kritik. Dass die CDU die Miete bei Neuvermietung begrenzen wolle, bezeichnete Andreas Ibel, Mitglied des Vorstands des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., als „unfassbar“. Im Falle einer Umsetzung der Maßnahme werde „ein Großteil des Kapitals überlegen, ob es weiter in deutsche Wohnungen investieren will“. Und das sei gefährlich, da für den nötigen Mietwohnungsbau viel privates Kapital benötigt werde.

Mit seiner Kritik steht der BFW-Vertreter nicht alleine da. Eine ganze Reihe von Immobilienverbänden hat in den vergangenen Wochen die Wahlprogramme der Parteien einer kritischen Prüfung unterzogen und dabei vor allem die geplante Deckelung der Wiedervermietungsmiete attackiert. „Die Forderung ist populistisch, falsch und schadet den Wohnungssuchenden in Deutschland“, schimpft Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des IVD. „Die Mietpreise würden zwar zunächst künstlich niedrig gehalten, die Wohnraumknappheit würde jedoch unmittelfar vergrößert, weil privates Geld nicht mehr in den Neubau oder in Bestandsimmobilien investiert würde.“

Eine eigene Website zur Beurteilung der Parteienforderungen ([www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de](http://www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de)) hat der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. freigeschaltet. Er appelliere an die Politik, das Thema Wohnen nicht als „Wahlkampfspielball“ zu nutzen, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Wir brauchen Taten statt Worte.“



**Viel Erfahrung und Expertise sind notwendig, soll eine Immobilienfinanzierung gelingen.**

Vielleicht ist das der Grund, weshalb wir zu den erfolgreichsten Immobilienfinanzierern in Deutschland gehören.

► [www.bayernlb.de/immobilien](http://www.bayernlb.de/immobilien)

Finanzgruppe

Bayern LB

## „Unbrauchbare“ Konzepte

Ein geradezu vernichtendes Fazit der Parteivorschläge zieht Professor Dr. Michael Voigtländer, Leiter des Kompetenzfelds Immobilienökonomik beim Institut der deutschen Wirtschaft (IW Köln): Schlicht „unbrauchbar“ seien die Konzepte. „Einige politische Forderungen“, so Voigtländer, „suggerieren den Wählern einfache und schnelle Lösungsmöglichkeiten. Wie in anderen Politikfeldern auch gibt es jedoch in der Immobilienpolitik keine einfachen Rezepte.“

Im Auftrag des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) verfasste das IW Köln ein Gutachten mit dem Titel „Immobilienpolitik 2013“, das die Positionen der Parteien detailliert analysiert. Dabei kritisiert das Institut nicht nur die Mietdeckelung, sondern auch die von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und Linken geforderte Wiedereinführung der Vermö-

gensteuer. „Insgesamt“, schreiben die Autoren in ihrem Gutachten, „verringert eine Vermögensteuer die Attraktivität für Investitionen in die Wohnungsmärkte, was aufgrund der Knappheiten in den Ballungszentren und den Herausforderungen der Energiewende kontraproduktiv ist.“ In Regionen mit starker Wohnungsnachfrage sei damit zu rechnen, dass die Vermögensteuer zu einem Großteil auf die Mieten umgelegt werde. In strukturschwachen Regionen hingegen müssten Vermieter die Zahlung aus der Substanz leisten und deshalb Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen weiter zurückfahren.

## Populismus oder vernünftige Diskussion?

Und wie verhält es sich mit dem von Nico B. Rottke erwähnten „Regulatoriksturm“? Relativ gelassen äußerte sich dazu Dr. Christoph Schumacher, Mitglied der Geschäftsführung der Union Investment Institutional Property GmbH: „Als Service-KAG sehen wir die Regulatorik auch als Chance. Grundsätzlich halten wir eine regulatorische Plattform für sinnvoll.“ Allerdings, so Schumacher weiter, würden „Themen wie Solvency II, AIFM und Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) dazu führen, das sich in den nächsten Jahren im Bereich der Fonds einiges ändern wird. Vor allem für die Kollegen von den geschlossenen Fonds bedeuten diese Themen eine erhebliche Herausforderung.“

Grundsätzlich herrsche derzeit „Populismus statt vernünftige Diskussion“ vor, beklagte BFW-Vertreter Ibel. Er hoffe, dass nach der Wahl eine solche vernünftige Diskussion wieder möglich sein werde. ■

## im.digital

Für Abonnenten gibt es in der App und im eMagazine die IW-Studie im Auftrag des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss von Ralph Henger, Michael Schier und Michael Voigtländer: Immobilienpolitik 2013 – Die Wahlprogramme von Union, FDP, SPD und Grüne im Vergleich.