

„Rückbau statt Aufbau.“



DER STREITBARE PROFESSOR ■ Wenn es darum geht zu beklagen, dass die Miet- und Immobilienpreise so rasant steigen, sind unsere Politiker wortgewaltig ganz schnell vorne mit dabei. Dass sie es aber auch sind, die auf verschiedenen Ebenen für diese Preissteigerungen verantwortlich sind, darüber schweigen sie sich aus.

Wahrheit Nr. 1: Die Demografie verschlafen

Nicht erst seit gestern zeichnet sich ab, dass der demografische Wandel Deutschland mit voller Wut trifft. Doch selbst heute noch tut ein Großteil der Politiker so, als gäbe es den demografischen Wandel gar nicht, oder als hörten sie gerade zum ersten Mal davon. Die Sozialversorgungssysteme sind in keinster Weise auf diese veränderten Bedingungen eingestellt. Die Politik schweigt und geht fast selbstverständlich davon aus, dass jeder mitbekommen habe, dass

seine Rente jedenfalls eines nicht mehr ist: sicher!

Für die einen ist es eine Chance. Die bauen und investieren in jede Form von Gesundheits- und Seniorenimmobilien. Doch wie nachhaltig das alles finanzierbar ist, steht heute noch in den Sternen.

Während einige wenige Metropolregionen boomen und sich auf Zuzug in selten erlebtem Maße einstellen, müssen sich viele andere Regionen auf Abwanderungen und Schrumpfung vorbereiten. Für Deutschland, das immer nur auf Wachstumskurs ist, eine völlig neue Er-

fahrung. Viele Kommunen müssen lernen, den Schrumpfungsprozess zu organisieren und zu begleiten. Rückbau statt Aufbau. An dieser Stelle könnten die neuen Bundesländer Erfahrungstransfer leisten.

Unsere Städte verändern in sensationeller Zeit ihre Gesichter – aber leider selten zum Besseren. Die Immobilienrepublik Deutschland ist gespalten. An ein paar wenigen Orten explodieren die Mieten und Immobilienpreise, an anderen stehen Mietwohnungen und Häuser leer, egal wie wenig es kostet.

Wahrheit Nr. 2: Mieten und Immobilienpreise steigen und der Staat treibt dies fleißig an

Seitdem die Bundesländer die Grunderwerbsteuer eintreiben und verfrühtücken können, drehen sie an der Steuer-schraube nach oben heftig mit. Man ging zunächst davon aus, dass die Länder dieses Instrument zur Wirtschaftsförderung und Ansiedlungspolitik nutzen würden. Die Annahme, die Grunderwerbsteuer würde differenzierter, aber in der Summe eher niedriger ausgestaltet, wurde längst widerlegt. Die 3,5 Prozent sind schon lange Geschichte. Und weil sich kein Widerstand regt, legt so manches Bundesland auch gerne noch einmal nach.

Und weil das Ganze so wunderbar funktioniert, dreht so manche Kommune auch gerne an den anderen Steuer-schrauben, die das Geld in die eigenen Kassen spülen. Als besonders beliebt gilt hier die Grundsteuer, weil es sich dann auch richtig lohnt.

Den stärksten Einfluss auf die Kostenspirale nach oben übt jedoch die Bundesregierung aus, da sie dem Staat das Wirtschaftskonjunkturprogramm „Wärmedämmung“ aufgebrummt hat. Ganze Häuser werden so verpackt, dass kein Luftzug mehr rein und auch keiner mehr raus kann. So handelt es sich bei dem Konjunkturprogramm „Wärmedämmung“ gleichzeitig auch um ein Wachstumsprogramm für die Schimmelindustrie.

Und dieses Konjunkturprogramm ist nachhaltig. Nach einer kurzen Phase des Verharrens wird es darum gehen, den ganzen Umweltdreck wieder abzukratzen und zu entsorgen.

Auf der einen Seite schreit die Politik nach umweltverträglichen Baustoffen, auf der anderen fördert und treibt man die Hausbesitzer dazu, Materialien zu verwenden, die alles andere als umweltverträglich sind. Und wehe, es brennt!

Wahrheit Nr. 3: Von der Flucht ins Betongold profitiert der Staat dann noch einmal.

Die Strategie der Euro-Regierungen besteht und bestand darin, so wurde uns gesagt, Zeit einzukaufen. Diese Zeit sollte genutzt werden, um dringende und längst überfällige Strukturreformen einzuleiten und umzusetzen. Selbst die diffus und unwirklich greifbaren Börseninvestoren zwingen die Staaten durch eine Baisse vor einigen Jahren so


weit in die Knie, dass man Besserung versprach.

Was hat sich getan? Wurde die Zeit genutzt? Wirklich strukturell wurde nichts angepackt. Es ist nur der „Gnade“ niedriger Zinsen zu verdanken, dass die Situation nicht eskaliert ist. Glaubt man denen, die gerade ihre Euros in scheinbar sicheres Betongold tauschen, dann wohl kaum. Aber sei es wie es sei, die Flucht in die Wohnungsimmoblie lässt den Bau boomen und selbstverständlich kassiert der Staat – wie immer – mit. Sei es über die Mehrwertsteuer oder die heftigen Gewinne, die Bauträger und Projektentwickler hoffentlich abwerfen.

Wahrheit Nr. 4: Wo ist das Geld?

Es wird so viel Geld in den Kreislauf gepumpt wie noch nie. Aber von den vielen Tausenden von Euros, die pro Kopf in die Volkswirtschaften eingeschleust werden, wird gerade mal ein dreistelliger Betrag „verkonsumiert“. Wo bleibt das Geld hängen? Am Ende doch bei den Zentralbanken? Die belegen erhebliche Geldlagen zeitweise schon mit Negativzinsen. Wenn selbst die Banken, und hier vor allem die öffentlich-rechtlichen Institute, so wenig Vertrauen in die Welt vor ihrer Haustür haben, warum soll der kleine Mann dann mutiger sein? Der Staat profitiert von den niedrigen Zinsen, so dass gelingt, was jahrzehntelang keinem Bundesfinanzminister gelang: die schwarze Null. Aber der Preis ist hoch. Die Staatsverschuldung bleibt hoch, die Rente ist unsicher und die alternativen Alterssicherungsinstrumente trocknen im Watt der Niedrigzinsen aus.

Viele Impulse haben durchaus einen richtigen Kern. Es gilt, nun mit Sinn und Verstand zu handeln, statt populistisch mit großen Parolen – wie der Kölner sagt – alle jekig zu machen, um hinter dem Rücken die Hand aufzuhalten, um den Staatssäckel, das ist der Sack mit den vielen Löchern, vermeintlich zu füllen.

Und während allenthalben unsere Städte dramatisch ihre Gesichter verändern, bleiben die Gesichter in Berlin, in den Staatskanzleien der Länder und in den Rathäusern erstaunlicherweise dieselben. 

Professor Dr. Jürgen Erbach lehrt Immobilienprojektentwicklung an der HAWK in Holzminden.

Gegenrede ist nicht nur erwünscht, sondern geradezu herausgefordert.
www.der-streitbare-professor.de



immobilienmanager App

IM APP/eMAGAZINE

Für diese Ausgabe gibt es folgendes Zusatzmaterial in unserer App für iPad und iPhone sowie in unserem eMagazine für PC und Laptop:



- weitere Fotos von den MIPIM-Interviews im Citroën CV
- zusätzliche Informationen zur Generation Y
- weitere Fotos vom Real Estate Forum Berlin
- zusätzliche Informationen zum Thema Mieterbindung
- ergänzende Umfrageergebnisse zur Zukunft der Stadt

AKTUELLE NACHRICHTEN

In unserem Newsletter und auf www.immobilienmanager.de bieten wir News zu Running Deals und Köpfen. In den Online-Schwerpunkten Projektentwicklung und Finanzierung vertiefen wir Themen.

IMMOBILIENMANAGER MEGATRENDS

Informationen über den aktuellen Zyklus und die abgeschlossenen Megatrend-Themen finden Sie unter dem Stichwort Megatrends auf <http://www.immobilienmanager.de>

WIR TWITTERN

Folgen Sie uns auf Twitter: Sie finden uns unter den Namen **immomanager** und **mediaberatung**.