

Tracy Dathe · René Dathe  
Andreas Weise  
Isabel Dathe · Marc Helmold

# Berliner Mietendeckel & Co. – Staatseingriffe in den Immobilienmarkt

Ein internationaler Vergleich mit  
historischem Rückblick

---

# Berliner Mietendeckel & Co. – Staatseingriffe in den Immobilienmarkt

---

Tracy Dathe · René Dathe · Andreas Weise ·  
Isabel Dathe · Marc Helmold

# Berliner Mietendeckel & Co. – Staatseingriffe in den Immobilienmarkt

Ein internationaler Vergleich mit  
historischem Rückblick

Tracy Dathe  
Berlin, Deutschland

René Dathe  
Berlin, Deutschland

Andreas Weise  
Hochschule 21  
Buxtehude, Deutschland

Isabel Dathe  
Berlin, Deutschland

Marc Helmold  
Berlin, Deutschland

ISBN 978-3-658-33236-5      ISBN 978-3-658-33237-2 (eBook)  
<https://doi.org/10.1007/978-3-658-33237-2>

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

© Der/die Herausgeber bzw. der/die Autor(en), exklusiv lizenziert durch Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, ein Teil von Springer Nature 2021

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung der Verlage. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von allgemein beschreibenden Bezeichnungen, Marken, Unternehmensnamen etc. in diesem Werk bedeutet nicht, dass diese frei durch jedermann benutzt werden dürfen. Die Berechtigung zur Benutzung unterliegt, auch ohne gesonderten Hinweis hierzu, den Regeln des Markenrechts. Die Rechte des jeweiligen Zeicheninhabers sind zu beachten.

Der Verlag, die Autoren und die Herausgeber gehen davon aus, dass die Angaben und Informationen in diesem Werk zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vollständig und korrekt sind. Weder der Verlag, noch die Autoren oder die Herausgeber übernehmen, ausdrücklich oder implizit, Gewähr für den Inhalt des Werkes, etwaige Fehler oder Äußerungen. Der Verlag bleibt im Hinblick auf geografische Zuordnungen und Gebietsbezeichnungen in veröffentlichten Karten und Institutionsadressen neutral.

Planung/Lektorat: Guido Notthoff

Springer Gabler ist ein Imprint der eingetragenen Gesellschaft Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH und ist ein Teil von Springer Nature.

Die Anschrift der Gesellschaft ist: Abraham-Lincoln-Str. 46, 65189 Wiesbaden, Germany

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einleitung: Sozialer Brennpunkt Wohnraum in den deutschen Metropolen</b> . . . . .	1
1.1 Immobilienpreisentwicklung der letzten Jahre . . . . .	1
1.1.1 Kaufpreis am Immobilienmarkt . . . . .	1
1.1.2 Entwicklung der Mietpreise . . . . .	2
1.1.3 Einflussfaktoren auf die Entwicklung der Immobilienpreise . . . . .	3
1.2 Besetzte Häuser in Berlin: Liebig 34 . . . . .	4
Literatur . . . . .	7
<b>2 Wohnpolitik in Deutschland</b> . . . . .	9
2.1 Wohnpolitik in der Geschichte . . . . .	9
2.1.1 Weimarer Republik . . . . .	9
2.1.2 Nationalsozialismus . . . . .	10
2.1.3 Nachkriegszeit . . . . .	10
2.2 Geltende mietrechtliche Maßnahmen . . . . .	11
2.2.1 Mietpreisbremse (2015) . . . . .	11
2.2.2 Berliner Mietendeckel (2020) . . . . .	12
2.2.3 Milieuschutz (Erhaltungssatzung) . . . . .	29
2.2.4 Sozialer Wohnungsbau . . . . .	30
2.2.5 Relevante Kosten für Immobiliengeschäfte . . . . .	33
Literatur . . . . .	37
<b>3 Die Regulierung des Wohnungsmarkts</b> . . . . .	41
3.1 Regulierung des Immobilienmarkts . . . . .	41
3.1.1 Motivation der staatlichen Regulierung . . . . .	41
3.1.2 Evaluation von Regulierungspolitik . . . . .	42
3.1.3 Ziele der Regulierung des Immobilienmarkts . . . . .	44
3.2 Werkzeuge der Wohnpolitik . . . . .	47
3.2.1 Regulative Programme . . . . .	47
3.2.2 Anreizprogramme . . . . .	49
3.2.3 Persuasivprogramme . . . . .	51

3.2.4	Leistungsprogramme .....	51
3.2.5	Prozedurale Steuerung .....	51
3.3	Grundlage Immobilienwirtschaft .....	51
3.3.1	Besonderheit der Immobilien als Investitionsgüter .....	51
3.3.2	Preisfindung in der Marktwirtschaft .....	53
3.3.3	Auswirkung einer Mietpreisbindung .....	56
3.3.4	Auswirkung des Mietendeckels .....	58
	Literatur .....	63
<b>4</b>	<b>Der Wiener Mietwohnungsmarkt .....</b>	<b>65</b>
4.1	Der Wohnungsmarkt nach dem Ersten Weltkrieg .....	65
4.2	Wiener Gemeindebau .....	66
4.3	Österreichisches Mietrechtsgesetz vom 12. November 1981 .....	69
4.3.1	Verabschiedung des Mieterschutzgesetzes .....	69
4.3.2	Wesentliche Inhalte des Mieterschutzgesetzes .....	71
4.4	Österreichisches Richtwertgesetz vom 1. Dezember 1993 .....	83
4.4.1	Festlegung des Richtwerts .....	83
4.4.2	Mietrechtliche Normwohnung .....	83
4.4.3	Ermittlung des Richtwerts .....	84
4.5	Reflexion: Berlin vs. Wien .....	92
4.6	Wiener Mietensituation heute .....	106
	Literatur .....	108
<b>5</b>	<b>Mietendeckel in San Francisco (USA) .....</b>	<b>111</b>
5.1	San Francisco .....	111
5.1.1	Geschichte des Mieterschutzes in San Francisco und Costa-Hawkins Rental Housing Act .....	111
5.1.2	Die Auswirkung des Mieterschutzgesetzes von 1994 .....	117
5.2	Amerikanische Mietenkontrolle – eine Reflexion am Beispiel von New York City .....	123
	Literatur .....	125
<b>6</b>	<b>Das Singapur-Modell .....</b>	<b>127</b>
6.1	Historischer Hintergrund .....	127
6.2	Infrastruktur des Immobilienmarkts .....	131
6.2.1	Aufsichtsbehörden für den Immobilienmarkt .....	131
6.2.2	Grundsatz der Regulierung des Immobilienmarkts .....	134
6.2.3	Wohnimmobilientypen .....	134
6.2.4	Immobilienmarkt für Kaufobjekte .....	143
6.2.5	Immobilienmarkt für Mietwohnungen .....	161
6.3	Rollen des Staats .....	168
6.3.1	Ziele der Wohnungspolitik .....	168
6.3.2	Gesamtplanung und dynamischer Rechtsrahmen .....	169

---

6.3.3	Staat als Teilnehmer am Immobilienmarkt . . . . .	171
6.3.4	Mehr Angebote durch infrastrukturelle Maßnahmen . . . . .	172
6.3.5	Regulative Programme zur Nachfragerestriktion . . . . .	173
6.3.6	Preisstabilität durch Anreize statt Mietendeckel . . . . .	175
6.3.7	Nachhaltige Wirtschaftlichkeit . . . . .	176
	Literatur . . . . .	176
<b>7</b>	<b>Ein gangbarer Weg zur nachhaltigen Lösung . . . . .</b>	<b>179</b>
7.1	Zielvorgaben . . . . .	179
7.2	Leistungsprogramme . . . . .	181
7.2.1	Gesamtplanung für Stadtentwicklung . . . . .	181
7.2.2	Staatliche Infrastrukturleistungen . . . . .	181
7.3	Anreizprogramme . . . . .	182
7.3.1	Sozialwohnungsbau: Eigentumsförderung . . . . .	182
7.3.2	Transaktionskosten und Erhaltungsaufwand . . . . .	183
7.4	Regulative Programme . . . . .	184
7.4.1	Preisobergrenzen . . . . .	184
7.4.2	Einschränkung des Marktzugangs . . . . .	185
7.5	Einfluss der Politik . . . . .	186
	Literatur . . . . .	187

---

## Über die Autoren



**Dr. Tracy Dathe** ist eine erfahrene Finanzexpertin und Hochschuldozentin. Als Chief Financial Officer eines multinationalen mittelständischen Automobilzulieferers war sie für die kaufmännische Gesamtleitung im deutschen Headquarter sowie für die Tochtergesellschaften in China, Frankreich, Italien, Schweden, Tschechien, der Türkei sowie in den USA verantwortlich.

Heute unterstützt sie mittelständische Betriebe als Unternehmensberaterin und arbeitet nebenberuflich als Dozentin in den Lehrgebieten Corporate Finance bzw. interkulturelle Kommunikation an verschiedenen deutschen Hochschulen sowie als Betreuerin bzw. Prüferin für das Promotionsstudienprogramm Doctor of Business Administration an der englischen Hochschule University of Gloucestershire.



**Dr. René Dathe, MBA,** ist eine globale Führungskraft und Manager in der forschenden Pharmaindustrie in Bezug auf Projektmanagement, Medizintechnik und Qualität. Er leitet globale Entwicklungsprojekte und Allianzen im asiatischen, europäischen und nordamerikanischen Raum mit stetig wachsenden Verantwortungsbereichen. Insbesondere bei den Themen Corporate Social Responsibility (CSR), Diversität und Inklusion unterstützt er das weltweite Talentmanagement, um neue Talente aus China, Japan und anderen asiatischen Ländern zu identifizieren und diese zu globalen Leadern zu entwickeln. Des Weiteren teilt Dr. René Dathe gern seine Erfahrung und Wissen über die chinesische Geschäftskultur in Bezug auf CSR in verschiedenen Seminaren. Er startete seine Karriere in der digitalen



Forschung von organischen Halbleiterdioden. Er erhielt sein Diplom von der Technischen Universität Chemnitz, gefolgt von einem MBA in Frankfurt am Main. Seine Promotion führte er an der University of Gloucestershire, UK im Bereich der psychologischen Gruppenprozesse SYMLOG und TRIZ (Theorie des erfinderischen Problemlösens) durch.



**Prof. Dr. Eng. Andreas Dittmar Weise – MRICS, hochschule 21** Dr. Andreas Dittmar Weise ist Professor für Immobilienmanagement an der hochschule 21 in Buxtehude. Seine Karriere begann er als Immobilienmarktanalyst in Brasilien/USA. Später wurde er Professor an renommierten brasilianischen Universitäten und Immobilienprojektentwickler in Brasilien. Im Jahr 2017 wechselte er an die hochschule 21, wo er die Professur für Immobilienmanagement übernahm. Nebenher ist er Geschäftsführer unter anderem bei einer immobilienvermögensverwaltenden Kapitalgesellschaft.



**Isabel Dathe** entschied sich nach einem dreijährigen Exkurs in die Berliner Medienbranche zum Studium des Nachhaltigen Managements an der TU Berlin. Bereits im frühen Jugendalter setzte sich die Jungakademikerin für Nachhaltigkeit, unter anderem in der Schülerversretung, ein. Nun möchte sie ihren fundierten Beitrag zum Aktionismus leisten und die Interessen der aufstrebenden Generation vertreten.



**Prof. Dr. Marc Helmold (M.B.A.), iubh – Internationale Hochschule** Dr. Marc Helmold ist Professor für Allgemeine BWL, Strategisches Management, Performance Management und internationale Verhandlungen an der iubh Internationale Hochschule am Campus Berlin. Davor war er in unterschiedlichen leitenden Funktionen und als Geschäftsführer bei führenden Herstellern in der Automobil- und Bahnindustrie tätig. In diesem Sinn konnte er die CSR-Aktivitäten nachhaltig ausbauen. Insbesondere in der Industrie konnte er Nachhaltigkeitskonzepte auf die gesamte Wertschöpfungskette übertragen. Mehrere Jahre hat er in Japan und China verbracht. Seit 2016 ist er Berater und Professor der iubh.

---

## Abkürzungsverzeichnis

ABSD	Käuferzusatzsteuer für Immobilienerwerb in Singapur (Additional Buyer's Stamp Duty)
AV	Theoretische Mieteinnahme der Immobilien in Singapur, Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer (Annual Value)
BauGB	Das Baugesetzbuch
BCA	Bau- und Konstruktionsbehörde Singapur (Building and Construction Authority)
BGB	Das Bürgerliche Gesetzbuch
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BSD	Käuferbasissteuer für Immobilienerwerb in Singapur (Buyer's Stamp Duty)
BTO	Auf Bestellung bauen, ein Bestellverfahren (Build to Order)
CPF	Central Provident Fund, ein staatlicher Sozialversicherungssparplan in Singapur zugunsten der Altersvorsorge der Arbeitnehmer
DIW	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V.
EC	Eine Wohnungstyp in Singapur (Executive Condominiums, Executive Condo)
EIP	Anteil der einheimischen Bewohner in einer HDB-Wohngebiet in Singapur (Ethnic Integration Policy)
ERP	Europäisches Wiederaufbauprogramm für Deutschland nach dem Zweiten Weltkrieg, auch „Marshall Plans“ genannt (European Recovery Program)
EU	Europäische Union
GrESt	Grunderwerbsteuer
HDB	Behörde für den öffentlichen Wohnungsbau (Singapur Housing and Development Board)
IRAS	Das Finanzamt Singapurs (Inland Revenue Authority of Singapore)
LTSA	Das Gesetz zur Teilung des Grundstücks in Singapur (the Land Titles [Strata] Act)
MAS	Die Zentralbank Singapurs (Monetary Authority of Singapore)

MietenWoG Bln	Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel)
MietNovG	Mietrechtsnovellierungsgesetz (Mietpreisbremse, ein Bundesgesetz in Deutschland)
MND	Ministerium für nationale Entwicklung Singapur (Ministry of National Development)
MOF	Finanzministerium Singapur (Ministry of Finance)
MOM	Das Arbeitsministerium Singapur (Ministry of Manpower)
MOP	Mindestbelegzeit, eine Mindestzeitdauer für die Eigennutzungsdauer der Wohnung (Minimum Occupation Period)
MÜG	Mietenüberleitungsgesetz
OTP	Kaufoption, ein Dokument für die Reservierung eines Immobilienobjekts in Singapur (Option to Purchase)
PAP	Die führende politische Partei Singapurs, People's Action Party
PPHS	Parenthood Provisional Housing Scheme, ein Förderprogramm der HDB für die Vermietung an Familien mit Kindern
REIT	Kapitalanlage im Immobiliensektor (Real Estate Investment Trust)
SC	Inländer bzw. Staatsbürger in Singapur (Singapore Citizen)
SERS	Ein laufendes Sanierungsprogramm für die Stadtplanung in Singapur für Wohnblöcke mit Entwicklungspotenzial (Selective En bloc Redevelopment Scheme)
SH	Sammelheizung
SIT	Behörde für die Stadtentwicklung sowie den Wohnungsbau für Geringverdiener in Singapur unter der britischen Kolonialherrschaft (Singapore Improvement Trust), Vorläufer von der HDB
SLA	Landverkehrsbehörde Singapur (Singapore Land Authority, SLA)
SPR	Ständiger Einwohner in Singapur (Singapore Permanent Resident)
SSD	Veräußerungssteuer für Immobilienverkauf (Seller Stamp Duty)
TCB	Ausschuss für Mieterentschädigung, eine Verwaltungsstelle während vergangener Mietendecklungslockerung in Singapur (Tenants' Compensation Board)
URA	Stadtentwicklungsbehörde Singapur (Urban Redevelopment Authority)
VERS	Ein laufendes Sanierungsprogramm für die Stadtplanung in Singapur für Wohnblöcke, die 70 Jahre oder älter sind (Voluntary Early Redevelopment Scheme)
WEG	Wohnungseigentumsgemeinschaft
WoBauG	Wohnungsbaugesetz

---

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1.1	Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland von 2004 bis zum zweiten Quartal 2020 . . . . .	2
Abb. 1.2	Entwicklung des Mietpreisindex für Deutschland in den Jahren von 1995 bis 2019 . . . . .	3
Abb. 1.3	Liebig 34, Berlin. . . . .	5
Abb. 1.4	Luxuswohnungen unweit von Liebig 34, Berlin . . . . .	6
Abb. 2.1	Ein Wohnhaus im Milieuschutzgebiet am Boxhagener Platz, Berlin. . .	30
Abb. 2.2	Anzahl belegungsgebundener Sozialwohnungen in Deutschland (in Millionen; Janson 2018). . . . .	32
Abb. 3.1	Die doppelte Rolle des Staats zwischen den Unternehmen und der Gesellschaft. (Helmold et al. 2020, S. 49) . . . . .	42
Abb. 3.2	Die Mieter in einem Berliner Wohnhaus haben Protestfahnen angebracht. Auf einer Fahne steht: „Wir wollen Milieu-Schutz haben. Senat – schütze uns vor Heimstaden“ (Investor) . . . . .	44
Abb. 3.3	Ein Wohnhaus in Berlin-Friedrichshain. Ein Bewohner hat auf dem Balkon ein Banner mit der Aufschrift „Kapitalismus tötet“ angebracht. . . . .	45
Abb. 3.4	Die Dimensionen der Nachhaltigkeit im Drei-Säulen-Modell. (Helmold et al. 2020, S. 25) . . . . .	46
Abb. 3.5	Marktgleichgewicht bei Preisfindungsmechanismen –1 . . . . .	54
Abb. 3.6	Marktgleichgewicht bei Preisfindungsmechanismen –2 . . . . .	54
Abb. 3.7	Kurzfristige Auswirkungen der Mietpreisbegrenzung. (Mankiw und Taylor 2016, S. 262) . . . . .	56
Abb. 3.8	Marktgleichgewicht bei Festpreisbindung . . . . .	57
Abb. 3.9	Preisfindungsmechanismen bei veränderter Nachfrage und Angebot . . .	58
Abb. 3.10	Quartalsweise Wachstumsraten der Angebotsmieten. . . . .	61
Abb. 3.11	Mietpreisentwicklung in Euro pro Quadratmeter vor (blau) und nach (rot) Einführung des Mietendeckels . . . . .	62
Abb. 3.12	Mietangebotsentwicklung vor (blau) und nach (rot) Einführung des Mietendeckels. . . . .	62

---

Abb. 4.1	Straßenszene in Wien . . . . .	66
Abb. 4.2	Trambahnsystem in Wien . . . . .	67
Abb. 4.3	Kriterien für die Ausstattung einer Berliner Wohnung, die unter den Berliner Mietendeckel fällt (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin 2020) . . . . .	76
Abb. 4.4	Wiener Gebäude mit guter Erhaltung . . . . .	80
Abb. 6.1	Bruttoinlandprodukt pro Kopf 1960–2018 (The World Bank 2020) . . .	129
Abb. 6.2	Organisationsstruktur des Housing and Development Board (HDB 2020) . . . . .	133
Abb. 6.3	Baulanderwerbsprozess durch Singapore Land Authority . . . . .	134
Abb. 6.4	a, b Fotos von HDB-Flats . . . . .	135
Abb. 6.5	Szene in einer HDB-Wohnsiedlung: die Bushaltestelle . . . . .	136
Abb. 6.6	Szene in einer HDB-Wohnsiedlung: der Spielplatz . . . . .	137
Abb. 6.7	Szene in einer HDB-Wohnsiedlung: der Freizeitpark . . . . .	138
Abb. 6.8	Szene in einer HDB-Wohnsiedlung: die Grundschule . . . . .	139
Abb. 6.9	Szene in einer HDB-Wohnsiedlung: der mobile Zahnarzt dienst für die Grundschule . . . . .	140
Abb. 6.10	Szene in einer HDB-Wohnsiedlung: das Pflegeheim . . . . .	141
Abb. 6.11	Verkaufsprozess der HDB-Flats am Sekundärmarkt . . . . .	152

---

## Tabellenverzeichnis

Tab. 2.1	Zuzüge nach Berlin 2014–2020 Q1 . . . . .	13
Tab. 2.2	Bevölkerungszahl in Berlin von 2016 bis 2019 . . . . .	14
Tab. 2.3	Berliner Mietendeckel: Mietentabelle . . . . .	17
Tab. 2.4	Berliner Mietspiegeltabelle 2019: Mittelwert (Median) in Euro . . . . .	19
Tab. 2.5	Mietendeckel: Theoretische Mietenkappung wegen Wuchermiete . . . . .	21
Tab. 2.6	Mietendeckel: Theoretische Mietensenkung für Neuvermietung . . . . .	22
Tab. 2.7	Rendite für Vermietung in Berlin, Stand 2018 . . . . .	23
Tab. 2.8	Übersicht der Jahresumsätze am Berliner Immobilienmarkt 2016–2019 . . . . .	25
Tab. 2.9	Eigentümerquote Berlin vs. Deutschland gesamt 1998–2018 . . . . .	25
Tab. 2.10	Entwicklung der Wohnungspreise vs. Arbeitnehmerentgelt in Berlin 2016–2019 . . . . .	27
Tab. 2.11	Grunderwerbsteuer in Deutschland nach Bundesländern, Stand 01.01.2020 . . . . .	34
Tab. 2.12	Marktübliche Maklerprovision, Stand Oktober 2019 . . . . .	35
Tab. 4.1	Anzahl errichteter Wohnungen in Wiener Wohnhöfen von 1923–1929 (Bauböck 1979; Eigner et al. 1999) . . . . .	68
Tab. 4.2	Ausstattungsmerkmale laut § 15a für die Ausstattungskategorien (Rechtsinformationssystem des Bundes 2020) . . . . .	75
Tab. 4.3	Kategoriebetragentwicklung laut §15a österreichisches Mietrechtsgesetz in Euro pro Quadratmeter (Rechtsinformationssystem des Bundes 2020; Kastner 2019; Amann und Struber 2019) . . . . .	78
Tab. 4.4	Historische und aktuelle Richtwerte je Bundesland in Euro pro Quadratmeter . . . . .	85
Tab. 4.5	Bevölkerungsentwicklung in Österreich . . . . .	86
Tab. 4.6	Anzahl der Haushalte in Österreich von 1900 bis 2060 (Prognose; Amann und Struber 2019) . . . . .	87

Tab. 4.7	Anzahl der verschiedenen Haushalte in Österreich von 1951 bis 2050 (Prognose; Amann und Struber 2019) . . . . .	88
Tab. 4.8	Eigentumsquoten in verschiedenen europäischen Ländern und EU-28 von 2018 (Amann und Struber 2019) . . . . .	89
Tab. 4.9	Wohnfläche in Quadratmeter pro Person in Deutschland, Österreich und der EU-27 im Vergleich (Amann und Struber 2019) . . . . .	89
Tab. 4.10	Anzahl der Wohnungen in Ausstattungskategorie A, B, C, D von 1971 bis 2018 in Österreich (Amann und Struber 2019) . . . . .	90
Tab. 4.11	Anzahl der Wohnungen in Ausstattungskategorie A, B, C, D von 1986 bis 2017 in Wien (Kastner 2019) . . . . .	91
Tab. 4.12	EU-Häuserpreisindex (2015 = 100) für verschiedene EU-Länder von 2007 bis 2018 (Amann und Struber 2019) . . . . .	92
Tab. 4.13	Wohnungswirtschaftliche Indikatoren für Wien und Berlin von 2010 bis 2017 (Holm 2018) . . . . .	93
Tab. 4.14	Vergleich der Immobilienmarktstruktur für Wohnungen in Berlin und Wien in Prozent (Holm 2018) . . . . .	94
Tab. 4.15	Vergleich der Entwicklungen von Eigentumswohnungen in Euro pro Quadratmeter in verschiedenen Städten in Deutschland und Österreich (Immobilienatlas 2020a, b, c; Immobilienpreise 2020) . . . . .	99
Tab. 4.16	Einkommengrenzen in Euro für Wohnberechtigungsschein WBS 140 und WBS 180 (Holm 2018) . . . . .	104
Tab. 4.17	Vergleich der Förderkriterien für Berlin und Wien (Holm 2018) . . . . .	105
Tab. 5.1	Entwicklung der Inflation in den USA von 1980 bis 2019 (Statista 2021b) . . . . .	113
Tab. 5.2	Vergleich der jährlichen Inflation in den USA mit der maximalen Mietpreissteigerung in San Francisco von 1980 bis 1984 (Diamond et al. 2019; Statista 2021b) . . . . .	114
Tab. 5.3	Vergleich der maximalen jährliche Mieterhöhung in San Francisco, Deutschland und dem Land Berlin (Diamond et al. 2019; BGB 2020; Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin 2020) . . . . .	118
Tab. 6.1	Wohnungsnachfrage 1960–2019 in Singapur (HDB 2020) . . . . .	130
Tab. 6.2	Vergleich Wohnungsnachfrage vs. Wohnungsbau durch Housing and Development Board (HDB) in Singapur 1960–2019 . . . . .	130
Tab. 6.3	Angebot durch Housing and Development Board Singapur 1960–2019. (HDB, 2020) . . . . .	131
Tab. 6.4	Typen von HDB-Flats . . . . .	141

---

Tab. 6.5	Übersicht Steuersätze für Grunderwerbssteuer in Singapur ab 06.07.2018 . . . . .	144
Tab. 6.6	Veräußerungssteuersätze bei kurzfristigem Verkauf einer Wohneinheit. . . . .	145
Tab. 6.7	Übersicht Grundsteuersätze in Singapur – für Eigennutzung . . . . .	145
Tab. 6.8	Rechenbeispiel Grundsteuer . . . . .	146
Tab. 6.9	Übersicht Grundsteuersätze in Singapur – für Fremdbelegung. . . . .	146
Tab. 6.10	Hauptkriterien für den Erwerb eines neuen Housing and Development Board (HDB) Flat . . . . .	150
Tab. 6.11	Hauptkriterien für den Erwerb eines Housing and Development Board (HDB) Flat am Sekundärmarkt. . . . .	154
Tab. 6.12	Hauptkriterien für den Erwerb einer neuen Executive-Condominium-Wohnung . . . . .	156
Tab. 6.13	Arten der Central-Provident-Fund-Konten und die Verzinsung per Stand nach 01.07.2018 . . . . .	156
Tab. 6.14	Loan-to-Value-Limit für Baufinanzierung: Obergrenze und minimale Anzahlung. . . . .	158
Tab. 6.15	Gegenüberstellung von Selective En bloc Redevelopment Scheme (SERS) und Voluntary Early Redevelopment Scheme (VERS) . . . . .	160
Tab. 6.16	Rahmenbedingungen für Vermietung durch Housing and Development Board. . . . .	164
Tab. 6.17	Rahmenbedingungen für die Vermietung von privaten Housing-and-Development-Board(HDB)-Flats. . . . .	167





# Einleitung: Sozialer Brennpunkt Wohnraum in den deutschen Metropolen

1

## 1.1 Immobilienpreisentwicklung der letzten Jahre

### 1.1.1 Kaufpreis am Immobilienmarkt

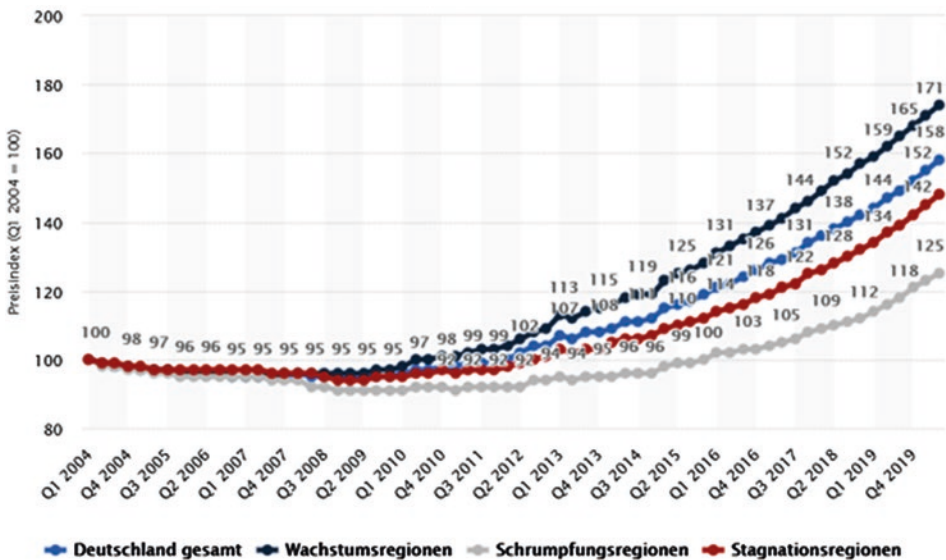
Wer einen Blick auf die Entwicklung der Immobilienpreise wirft, stellt einen eindeutigen Trend fest: Sie steigen. Und das unaufhörlich. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts kletterten die Preise im bundesdeutschen Durchschnitt allein vom dritten Quartal 2018 bis zum dritten Quartal 2019 um 4,9 % nach oben. Am stärksten verteuert haben sich dabei Eigentumswohnungen (+ 9 %) sowie Ein- und Zweifamilienhäuser (+ 7,5 %) in Metropolen wie Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf (Wüstenrot 2021).

Die Abb. 1.1 zeigt den steigenden Trend der Preise für Immobilien in den Bereichen Deutschland gesamt, Wachstumsregionen, Schrumpfreionen und Stagnationsregionen. In allen Kategorien zeigt sich ein stetiges Wachstum bei den Immobilienpreisen (Statista 2020).

Ausgehend vom ersten Quartal 2004 (Index = 100) lag der empirica-Immobilienindex in Deutschland im zweiten Quartal des Jahres 2020 bei 158 Punkten. Bezogen auf Wachstumsregionen betrug der Indexwert sogar 174 Punkte.

Abgebildet wird ein Preisindex basierend auf einem gewichteten Mittel aus Kauf- und Mietpreisen. Die Angaben beziehen sich auf Eigentums- oder Mietwohnungen aller Baujahre mit einer Größe von 60 bis 80 Quadratmetern bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser aller Baujahre mit einer Größe von 100 bis 150 Quadratmetern sowie jeweils einer höherwertigen Ausstattung. Die Analyse basiert auf über zwei Millionen Inseraten (Statista 2020).

Ein ähnliches Bild zeigt sich aber auch in anderen kreisfreien Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern. In diesen stiegen die Preise für Eigentumswohnungen um 5,8 %.



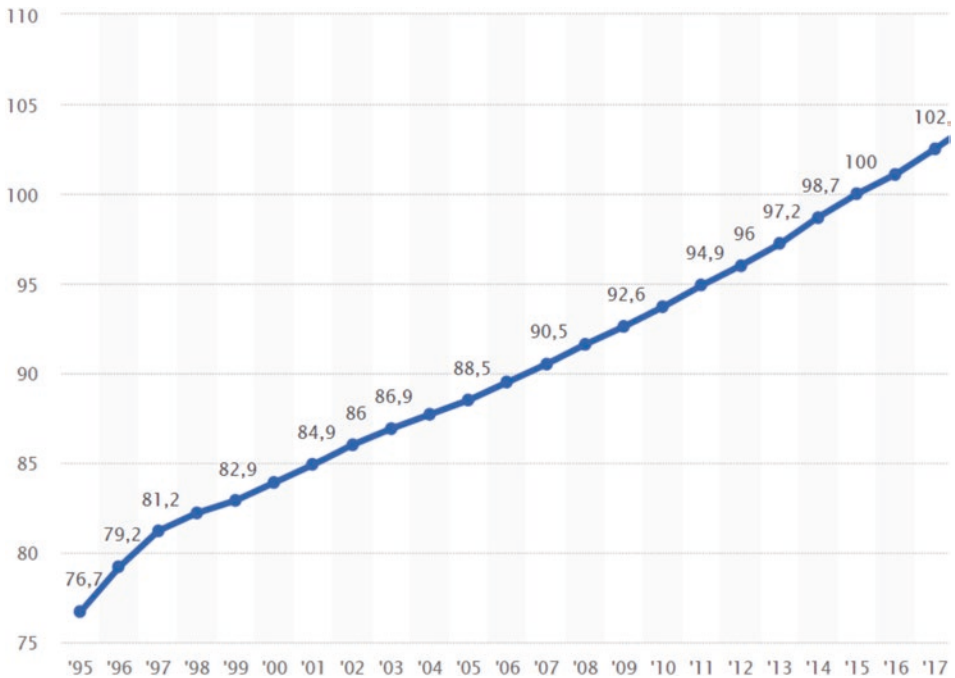
**Abb. 1.1** Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland von 2004 bis zum zweiten Quartal 2020. (Quelle: Statista 2020)

Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich hier sogar um 7,8 %. Etwas moderater fiel die Immobilienpreisentwicklung hingegen in städtischen Kreisen außerhalb kreisfreier Großstädte aus. Hier stellte das Statistische Bundesamt ein Plus von 4,5 % bei Eigentumswohnungen sowie 5,1 % bei Ein- und Zweifamilienhäusern fest.

Im Vergleich zu anderen Ländern sind die Preise für Häuser und Grundstücke in Deutschland allerdings eher niedrig. Zumindest im Verhältnis zum durchschnittlichen Jahreseinkommen. So zeigt eine Studie von Deloitte, dass es nur in Portugal und Belgien günstiger ist, Wohnraum zu kaufen. An der Spitze steht Tschechien. Hier müssen Verbraucher im Durchschnitt elf Jahresgehälter aufbringen, um eine 70-Quadratmeter-Wohnung zu kaufen. In Deutschland, Österreich und Norwegen sind dafür durchschnittlich fünf bis sechs Jahresgehälter erforderlich. Gemessen am Quadratmeterpreis von Wohnungen liegt Deutschland im Kaufpreisranking jedoch auf Platz 4, hinter Großbritannien, Frankreich und Norwegen.

### 1.1.2 Entwicklung der Mietpreise

Eine weitere wichtige Kennzahl bei Betrachtung der Immobiliensituation ist der Mietpreis für Immobilien. Die Aufstellung in Abb. 1.2 zeigt die Entwicklung des Mietpreisindex oder Mietindex (Wohnungsmietindex) für Deutschland im Zeitraum der Jahre von 1995 bis 2019.



**Abb. 1.2** Entwicklung des Mietpreisindex für Deutschland in den Jahren von 1995 bis 2019. (Quelle: Statista 2021)

Der abgebildete Index bezieht sich auf die Wohnungsmiete, einschließlich des Mietwerts von Eigentümerwohnungen und bildet somit die Mietpreisentwicklung in Deutschland ab. Ausgehend vom Jahr 2015 (Index = 100) lag der Mietpreisindex im Jahr 2019 bei 105,5 Punkten.

Die Angaben basieren auf dem Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltung (VPI) in Deutschland des Statistischen Bundesamts. Der Verbraucherpreisindex misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte für Konsumzwecke kaufen. Darunter fallen z. B. Nahrungsmittel, Bekleidung und Kraftfahrzeuge ebenso wie Mieten, Reinigungsdienstleistungen oder Reparaturen (Statista 2021).

### 1.1.3 Einflussfaktoren auf die Entwicklung der Immobilienpreise

Geht es um eine Prognose für die Immobilienpreisentwicklung der kommenden Jahre, so hängt diese von verschiedenen Einflussfaktoren ab. Beispiele sind die Entwicklung von Einkommen und Konjunktur oder die Veränderung der Zinsen. Auch Beschäftigung und Bevölkerungswachstum können die Wertentwicklung von Immobilien beeinflussen (Rottke 2017).

In Bezug auf den bundesdeutschen Durchschnitt rechnen Experten bis 2025 und darüber hinaus mit einem anhaltenden Aufwärtstrend. Während Häuser und Grundstücke in Städten und zugehörigen Randgebieten auch in den kommenden Jahren an Wert gewinnen werden, sinken die Immobilienpreise in einigen Teilen Deutschlands bereits heute, so z. B. in ländlichen Gegenden im Osten, im Ruhrgebiet und im Saarland. In Metropolregionen wie Berlin, Dresden oder Leipzig steigen die Immobilienpreise hingegen weiter stark an. Gründe dafür sind die Urbanisierung und der Wegzug aus Dörfern und kleinen Gemeinden.

Eine Antwort auf die Frage „Wann sinken die Immobilienpreise wieder?“ hängt vor allem von der jeweiligen Region ab. So prognostizieren zahlreiche Experten, dass die Immobilienpreisentwicklung in Deutschland auch bis 2025 und darüber hinaus dem Aufwärtstrend folgen wird. Zumindest dann, wenn die Zinsen auf niedrigem Niveau bleiben. Gründe sehen Forscher hier unter anderem im wachsenden Flächenbedarf pro Einwohner und in einer steigenden Anzahl von Single-Haushalten.

Vor allem in Städten, die durch ein attraktives Arbeitsplatzangebot viele Menschen anziehen, könnten die Preise für Wohnungen und Häuser bei anhaltenden Trends bis 2030 um über 50 % steigen. In ländlichen Regionen könnte sich hingegen ein anderes Bild zeigen. Hier ist in Zukunft sogar ein leichter Preisrückgang möglich.

Ziehen Metropolen wie Berlin, Köln oder München in Zukunft weniger junge Menschen an, könnte das den Aufwärtstrend bremsen. Einen ähnlichen Effekt hätten deutlich steigende Zinsen.

---

## 1.2 Besetzte Häuser in Berlin: Liebig 34

Im Zuge der aktuellen Mietproteste gegen die stark steigenden Mietpreise kam es zu vermehrten Besetzungen, wobei unter den Protestierenden neben dem Linken Block ebenso Anwohner\*innen des Kottbusser Tors, Geflüchtete oder auch Senior\*innen zu finden waren (Grabowsky 2020).

Die Geschichte der besetzten Häuser in Berlin geht zurück bis 1970 – entstanden aus der `68er Revolution – entstanden, wobei es immer wieder zu Räumungen der oftmals baufälligen Gebäude kam. Die letzte große Räumungswelle fand in den 1990-Jahren statt. Dennoch wurden von den über 630 Besetzungen (Stand 1970–2014) etwa 200 legalisiert (Grabowsky 2020).

Heute, im Jahr 2021, gibt es nur noch wenig verbliebene besetzte Häuser. Eine der aktuellen Räumungen war die „Liebig 34“ am 9.10.2020, in unmittelbarer Nähe der Rigaer Straße, ein bekannter Wohn- und Sammelort der linksautonomen Szene (Abb. 1.3). Hier kam der Bewohnerverein „anarcha-queer-feministisches Hausprojekt Liebig 34“ unter, um einen sogenannten Safespace, einen sicheren Rückzugs- und Entfaltungsort, für Frauen, Lesben, Intersexuelle, Nichtbinäre und Transpersonen, die sich unter dem Patriarchat unterdrückt fühlen, zu bieten (Wiemann 2020).