



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

PN 12/31.01.2020

Pressemeldung

IHK-Hauptgeschäftsführer Dr. Manfred Gößl beim IVD-Neujahrsempfang: „Regulierungen schaffen keinen bezahlbaren Wohnraum“

IVD Süd-Vorsitzender Martin Schäfer: „Die SPD-Gedankenspiele zur Einführung einer Bodenwertzuwachssteuer und einer Vermögenssteuer gehen in die falsche Richtung“

Beim traditionellen Neujahrsempfang des IVD Süd, der dieses Jahr bereits zum 26. Mal stattfand, konnte der IVD Süd rund 150 geladene Gäste begrüßen. Festredner des Abends war der Hauptgeschäftsführer der IHK für München und Oberbayern, Dr. Manfred Gößl. Im Mittelpunkt der Ansprache von Martin Schäfer, dem Vorstandsvorsitzenden des IVD Süd, standen Fragen der Wohnungspolitik.

Auf dem sehr gut besuchten Neujahrsempfang des IVD Süd im neu sanierten Stammhaus der IHK für München und Oberbayern in München nahmen die Mitglieder des Verbands sowie zahlreiche geladene Gäste teil. Der Neujahrsempfang ist die im Jahresverlauf erste Leitveranstaltung eines der größten IVD Regionalverbände. Sie bietet neben dem Rückblick auf das vergangene Jahr einen ersten Ausblick auf die kommenden zwölf Monate.

Sehr problematisch sieht Martin Schäfer die von der neuen SPD-Spitze diskutierten Eingriffe in die Märkte wie etwa eine Bodenwertzuwachssteuer. Zudem gibt es Überlegungen, dass die Vermögenssteuer ab einem Wert von 2 Mio. € bei 1 % liegen solle und ab einem Wert von 10 Mio. € bei 2 %. Martin Schäfer hierzu: „Jetzt stellen Sie sich mal den normalverdienenden Mittelständler oder schlimmer einen einfachen Rentner ohne große Einkünfte vor, der ein Einfamilienhaus in München besitzt welches samt Grund nun 4 Mio. € wert ist. Für den enormen Wertzuwachs der letzten Jahre kann er nichts, er hätte vermutlich angesichts des Generationenübertrags auch gerne darauf verzichtet. Nach Abzug des Freibetrags fallen nun 20.000 € Steuern an - und zwar jährlich. Woher soll diese Person das nehmen, wenn sie nicht Eigentümer weiterer Vermögensgegenstände ist. Wenn es dann nach Kevin Kühnert geht, so ist die Person ja spätestens dann reich, wenn sie ihr Eigentum verkauft... Aber halt, da kommt ja schon der nächste Vorschlag der SPD.“

Kritisch setzte sich Martin Schäfer zudem mit dem Volksbegehren „6 Jahre Mietestopp“ auseinander. Dieses Begehren sieht vor, dass die Mieten in München für die nächsten sechs Jahre eingefroren werden. Gleiches gilt auch bei Vereinbarungen wie Staffel oder Index. „Hierdurch entstehen keine neuen Wohnungen, sondern hierdurch werden Investoren abgeschreckt“, so Martin Schäfer.

Festredner Dr. Manfred Gößl erläuterte die Sichtweise der IHK für München und Oberbayern zum von der Politik geplanten Bestellerprinzip für Verkäufe von Wohnimmobilien: „Grundsätzlich steht auch ein wie auch immer geartetes Bestellerprinzip im Widerspruch zu den IHK-Prinzipien Vertragsfreiheit, Bürokratieabbau und Reduktion von Überregulierungen, weswegen Unternehmen dieses grundsätzlich ablehnen. Für den Fall, dass das Bestellerprinzip dennoch eingeführt wird, spricht sich die IHK für eine Provisionsteilung aus. Für diese Linie hat sich die IHK für München und Oberbayern, auf allen politischen Ebenen eingesetzt.“

Ebenfalls deutlich Position bezog Dr. Manfred Gößl zum „vermeintlichen“ Lösungsversuch der Politik, bezahlbaren Wohnraum durch eine Regulierung der Mieten zu schaffen: „Dies wird nicht funktionieren. So ist als Konsequenz auf den geplanten Berliner Mietendeckel die Anzahl der Baugenehmigungen in Berlin bereits im Jahr 2019 zurückgegangen. Ebenfalls sehr zweifelhaft ist die Mietpreisbremse - ihre rechtssichere Umsetzung ist schwierig und ihre Wirksamkeit ist umstritten.“

Dr. Manfred Gößl stellte fest, „dass der Versuch bezahlbaren Wohnraum durch Regulierungen zu schaffen genau der falsche Weg ist! Eine rechtssichere Umsetzung entsprechender Gesetze und Verordnungen ist schwierig, da sie gleichzeitig mit großem bürokratischem, personellem und finanziellem Aufwand verbunden ist. Einmal eingeführt werden derartige Instrumente meist lange beibehalten; ein Beispiel hierfür ist etwa die jüngst erfolgte Verlängerung der Mietpreisbremse. Allein schon Diskussionen über derartige Maßnahmen führen zu mindestens abwartendem Investorenverhalten. Der Worst-Case ist dann der Rückzug der Investoren von Projekten mit denen sie eigentlich Wohnraum schaffen wollten. Das Fazit ist eindeutig: Regulierung schafft keinen zusätzlichen Wohnraum!“

Es gibt nur eine Möglichkeit, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen: mehr Wohnungsbau! Basis hierfür ist die Mobilisierung von Bauland. Als sinnvolle Maßnahmen zur Baulandmobilisierung führte der IHK-Hauptgeschäftsführer folgende Maßnahmen an: „Zeitlich befristete positive steuerliche Anreize für Grundstückseigentümer beim Verkauf ihrer Grundstücke setzen, bessere Rahmenbedingungen für Kommunen als Träger der kommunalen Planungshoheit schaffen, etwa durch die Unterstützung bei der Durchführung eines Flächenmanagementprozesses, sowie die Beratung beim Einsatz bestehender Instrumente zur Baulandmobilisierung. Wichtig ist hierbei, dass die Handlungsfähigkeit von Kommunen nicht durch starre Flächenobergrenzen eingeschränkt wird. Der Versuch einer Wiedereinführung der 1944 abgeschafften Bodenwertzuwachssteuer ist absolut kontraproduktiv.“

<p>Ansprechpartner: Prof. Dr. Stephan Kippes IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH Tel. 089 / 29 08 20 - 13 Fax 089 / 22 66 23 Internet: www.ivd-sued.net E-Mail: info@ivd-sued.net</p>
--