

# Reitzenstein denkt an ...

Die Häme über das Projekt „Mietpreisbremse“ und seine mageren Ergebnisse war in der Immobilienwirtschaft kaum zu überhören. „Auch Arbeitslose, Rentner und Studenten müssen es sich leisten können, in den coolen Bezirken zu wohnen“, tönte der politische Populismus-Lautsprecher und rechtfertigte so den Eingriff in den Markt.

Die Folgen des Wirtschaftswunders weckten auch bei der Mittelschicht den Wunsch, an ihrem Sehnsuchtsort eine Ferienwohnung zu besitzen. Clevere Agenturen vermieteten bald diese Wohnungen an Touristen, die Finanzierung war gesichert. Doch der Boom schuf mehr Arbeitsplätze während der Saison. Die Saisonkräfte hatten seit den 1970er Jahren immer größere Schwierigkeiten, während der Saison bezahlbaren Wohnraum zu finden. Dann kamen Internet und „Geiz ist geil“. Damit beginnt die Geschichte der Mietpreisbremse.

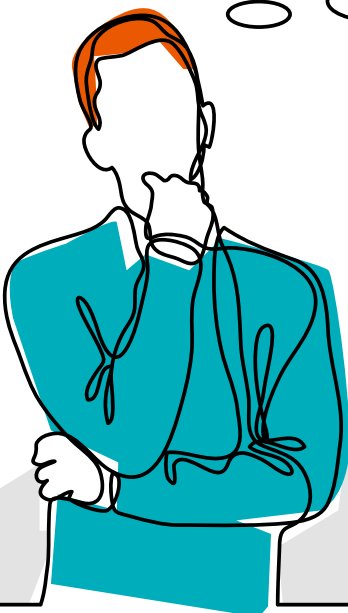
Immer mehr Ferienwohnungen fanden ihre Kunden über das Internet – Vermittlungsgebühr gespart. Aufgrund höherer Kosten in Metropolen begannen manche Mieter, ihre Wohnung während des Urlaubs als Billigalternative unterzuvermieten. Der Markt ist eine gute Schule, die lehrte, dass Hamburg-Wilhelmsburg und Berlin-Spandau eher nicht so viel Nachfrage generieren wie die Außenalster oder Prenzlauer Berg. Ich wage

die Wette, dass die ansteigende Kurve von Rollkoffern im Kiez in Relation zur Mietsteigerung steht.

Schon vor elf Jahren schrieb ich über dieses Phänomen. Der Sprecher des Berliner Finanzsenators Sarrazin hatte mir mitgeteilt, ein Datenabgleich zwischen den Wohnungsangeboten im Netz, Gewerbeämtern und Finanzämtern sei nicht vorgesehen. Unter der Hand war zu hören, dass man dem Wähler sein kleines steuerfreies Zubrot kaum entziehen könne. Es seien ja keine großen Konzerne, die Millionen hinterzögen. Als ob Tausende, die „nur“ Tausende hinterziehen, keine Millionen ausmachten. Berlin eben.

Vor zehn Jahren kam dann Airbnb (Airbed and breakfast). Gute Gespräche beim Frühstück mit Menschen aus aller Welt sind eine gute Idee für Völkerverständigung. Doch auf diesen Zug sprangen viele Beherbergungsanbieter mit gewerblichen Strukturen auf. Der mit 30 Milliarden Dollar bewertete Vermittler Airbnb gibt sich unwissend. Er habe keine Verantwortung für steigende Mieten und die Steuerehrlichkeit seiner Anbieter. Von dieser Chuzpe träumt mancher Finanzvermittler. Dieses coole Phänomen aus gierigen Beherbergern und geizgeilen Reisenden führt zu zwei Gewissheiten: In der Regel verdienen Immobilieninvestoren an professionellen Hotels

... die nächste  
Steuer-CD, die aus  
Dublin kommt



nachhaltig besser als an windiger „Airbed“-Klientel. Und wer als Immobilieneigentümer im Zentrum von Metropolen soziale Verantwortung ernst nimmt, sollte nicht jene unterstützen, die soziale Verantwortung missachten, indem sie normale Bewohner aus hippen Vierteln verdrängen.

Seit wenigen Jahren gibt es in deutschen Großstädten Verbote und Kontrollen. Die Durchsetzung ist im Vergleich zu Städten wie New York City oder Amsterdam, nun ja, eher wenig motiviert. Dabei ist das Geschäftsmodell an sich großartig: Im Süden Irlands in dort typischen Häusern zu wohnen und mit den Eigentümern über ihre Schafe zu plaudern, ist gewiss bereichernd. Bestehende, oft authentische Ferienwohnungsstrukturen beeinflussen nur selten den Wohnungsmarkt.

Jedoch werden die potenziellen Gäste möglicherweise durch Negativberichterstattung vorsichtig. Etwa über Venedig, in dem weniger Bewohner- als Airbnb-Betten stehen sollen. Die Gier von Gastgeber in Touristen-Hotspots geht auch zu Lasten jener Gastgeber, in deren Region jeder Tourist hochwillkommen ist. Aber Kerry ist nicht Berlin. Im April 2011 regte ich für den Berliner Markt an: „Wenn die Senatsfinanzverwaltung aufgrund des ihr bekannten Sachverhaltes die Buchungs- und Anzeigenportale auffordert, die dort tätigen Anbieter zu benennen, könnte ein einfacher Datenabgleich mit Gewerbeamt und Finanzamt helfen.“

Anfang Mai 2018 wurde bekannt, dass das Bundeszentralamt für Steuern nun Vermieterdaten in der Europa-Zentrale von Airbnb in Dublin angefordert hat, um einen Datenabgleich mit Gewerbeamt und Finanzamt durchzuführen. Die erwartete „Steuer-CD“ dürfte neben einer Abkehr von der Nullzinspolitik die bisher wirksamste Mietpreisbremse werden. ☞

**Julien Reitzenstein** Der forensische Historiker beobachtet seit Jahrzehnten den Immobilienmarkt und schreibt seit 2007 für die „Immobilienwirtschaft“. Seine Forschungen, beispielsweise zur Restitution von Immobilien, erfordern einen klaren Blick auf politische und gesellschaftliche Entwicklungen. Seine Beobachtungen der Welt erscheinen in der monatlichen Kolumne „Reitzenstein denkt ...“ Als Historiker lehrt Julien Reitzenstein an verschiedenen Universitäten. Als Aufsichtsrat und Berater ist er auch in der Wirtschaft aktiv.

#### Verlag

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe  
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg  
Geschäftsführung: Isabel Blank,  
Sandra Dittert, Jörg Frey, Birte  
Hackenjós, Dominik Hartmann,  
Markus Reithwiesner, Joachim  
Rotzinger, Dr. Carsten Thies

#### Abonnement-Service und Vertrieb

Service-Center Freiburg  
Tel.: 0800 7234-253  
Fax: 0800 5050-446  
E-Mail: zeitschriften@haufe.de

#### Redaktion

Dirk Labusch (La)  
(verantwort. Chefredakteur)  
E-Mail: dirk.labusch@  
immobilienwirtschaft.de  
Laura Henkel (lh)  
E-Mail: laura.henkel@  
immobilienwirtschaft.de  
Jörg Seifert (sei)  
(Chef vom Dienst)  
E-Mail: joerg.seifert@  
immobilienwirtschaft.de

#### Redaktionsteam

Michaela Burgdorf  
Jelka Louisa Beule

#### Journalisten im Heft

André Eberhard  
Christian Hunziker  
Norbert Jumpertz  
Kristina Pezzei  
Dr. Hans-Dieter Radecke  
Marianne Schulze  
Frank Peter Unterreiner  
Frank Urbansky  
Irene Winter

#### So erreichen Sie die Redaktion

Tel.: 0761 898-3507  
Fax: 0761 89899-3507  
E-Mail: redaktion@  
immobilienwirtschaft.de  
www.immobilienswirtschaft.de

#### Grafik/Layout: Hanjo Tews

**Titel:** Anze Furlan, Thomas Bethge/  
shutterstock.com

#### Anzeigen

Anzeigenpreisliste (1.1.2018)  
Haufe-Lexware Services GmbH & Co. KG  
Niederlassung Würzburg  
Bereich Media Sales  
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg

#### Key Account Management

Sven Gehwald  
Tel.: 0931 2791-752  
E-Mail: sven.gehwald@  
haufe-lexware.com  
Klaus Sturm  
Tel.: 0931 2791-733  
E-Mail: klaus.sturm@  
haufe-lexware.com

Heike Tiedemann

Tel.: 040-211165-41; Fax: -33 41  
heike.tiedemann@  
haufe-lexware.com

#### Stellenmarkt

Oliver Cekys  
Tel.: 0931 2791-731, Fax: -477  
E-Mail: stellenmarkt@haufe.de

#### Anzeigendisposition

Yvonne Göbel  
Tel.: 0931 2791-470, Fax: -477  
E-Mail: yvonne.goebel@  
haufe-lexware.com

#### Anzeigenschluss

jeweils zum 10. des Vormonats

Aktuelle Informationen zu den Zeitschriften- und Online-Angeboten finden Sie unter: [www.haufe.de/mediacenter](http://www.haufe.de/mediacenter)

#### Bezugspreis

Jahresabo 158,60 Euro (inklusive Versandkosten, Online-Archiv, Urteilsdatenbank etc.); Bezieher des Loseblattwerks „Haus- und Grundbesitz“ erhalten „Immobilienwirtschaft“ im Rahmen ihres HuG-Abonnements. Für Mitglieder der deutschen Sektion des Immobilienverbands Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und des Deutschen Verbands (DV) ist der Bezug mit der Zahlung ihres Mitgliederbeitrags abgegolten.

#### Urheber- und Verlagsrechte

Die Zeitschrift sowie alle in ihr enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil dieser Zeitschrift darf ohne schriftliche Genehmigung des Verlags vervielfältigt oder verbreitet werden. Unter dieses Verbot fallen insbesondere die gewerbliche Vervielfältigung per Kopie, die Aufnahme in elektronische Datenbanken und die Vervielfältigung auf CD-ROM.

#### Bildnachweise

Soweit keine Bildquelle vermerkt, wurden uns Personenaufnahmen von den jeweiligen Unternehmen zur Verfügung gestellt. Andere Bildmotive ohne Nachweis stammen aus der Bilddatenbank des Verlags.

#### Gerichtsstand ist Freiburg

ISSN: 1614-1164

#### Erscheinungsweise

10 x jährlich

#### Verbreitete Auflage

lt. IVW



#### Druck

Senefelder Misset,  
Doetinchem