



STELLUNGNAHME

Berlin, Oktober 2020

Ihre Bundesbank hört zu

Stellungnahme zur Strategieüberprüfung des Eurosystems der Deutschen Bundesbank

Haus & Grund schützt und fördert gemeinschaftlich das private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum in Deutschland. Wir setzen uns dafür ein, dass die Menschen in Deutschland in den eigenen vier Wänden gut leben können – im Eigentum oder in einer Mietwohnung. Wir stehen für einen fairen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern ein. Nur dieser Ausgleich begründet einen funktionierenden und vielfältigen Mietwohnungsmarkt. Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Bundesverband tragen 22 Landesverbände und 867 Vereine.

Neben selbstnutzenden Eigentümern vertreten wir vorrangig die Interessen der vermietenden Privatpersonen. Insgesamt 80,6 Prozent des deutschen Wohnungsbestands befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Private Kleinvermieter stellen rund 66 Prozent der Mietwohnungen zur Verfügung. Doch wer sind diese privaten Kleinvermieter?

- Es herrscht eine große Heterogenität zwischen vermietenden Privatpersonen: In allen gesellschaftlichen Gruppen sind Vermieter vertreten.
- Eine aus geldpolitischer Perspektive wichtige Unterscheidung: Sie unterteilen sich in zwei Gruppen, von denen eine ihre Immobilien abbezahlt hat und die andere noch kreditfinanziert.
- Die Mieteinnahmen sind sehr unterschiedlich: 36 Prozent verdienen weniger als 250 Euro im Monat, 85 Prozent weniger als 1.000 Euro im Monat, 97 Prozent weniger als 5.000 Euro im Monat und nur zwei Prozent verdienen mehr als 10.000 EUR im Monat.
- Auch die Zahl der Wohnobjekte bzw. Wohnungen unterscheidet sich: 57 Prozent der Kleinvermieter vermieten nur eine Wohnung, 30 Prozent 2 bis 5 Wohnungen, 10 Prozent 6 bis 15 Wohnungen und nur drei Prozent mehr als 15 Wohnungen.
- Die laufenden Kosten weichen voneinander ab und variieren stark nach Gebäudetyp und Region.
- Die Einnahmen aus Vermietung sind in der Regel nicht die Haupteinnahmequelle: 68 Prozent der Kleinvermieter erwirtschaften aus der Vermietung einen Gewinn von weniger als 750 Euro im Monat.
- 71 Prozent der privaten Mietwohnungsbestände sind überwiegend investiv erworben und keine Erbschaft oder Schenkung.

- Die wichtigsten Motive vermietender Privatpersonen für den Erwerb von Immobilien: die Sicherheit der Anlageform und Alterssicherung.

Was bedeutet Preisstabilität für Ihre Organisation und deren Mitglieder

- Private Kleinvermieter sind vorrangig von der Liquidität der Mieter abhängig. Nur Preisstabilität und somit ein stabiles Wirtschaftssystem kann das gewährleisten.
- Veränderungen des allgemeinen Preisniveaus haben negative Effekte auf private Immobilieneigentümer – sowohl bei deflationären als auch inflationären Entwicklungen.

Was bereitet Ihrer Organisation und deren Mitgliedern mehr Sorgen: eine Deflation oder eine zu hohe Inflation?

- Eine Deflation führt im schlimmsten Fall zu steigender Arbeitslosigkeit durch Verluste in der Wirtschaft.
- Eine Inflation gefährdet – aufgrund steigender Preise – die Sicherung des Lebensunterhalts der Wirtschaftssubjekte.
- Beide Entwicklungen schaden somit auch den Vermietern. Ausmaß des Schadens der Deflation/Inflation ist bei der Heterogenität der Eigentümer sehr vom Einzelfall abhängig.
- In den Extremen sind Deflation und Inflation massiv marktdestabilisierend und daher schlecht für private Eigentümer.

Infokasten zu unseren Überlegungen

Deflation	Inflation
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Immobilie als „Sachwert“ verliert an Wert ▪ Mögliche Schulden bleiben zum ursprünglichen Nennwert bestehen ▪ Schuldenlast nimmt bei einer Deflation real zu (der Wert des Geldes, das der Immobilieneigentümer seinen Gläubigern schuldet, nimmt zu) ▪ Ein schuldenfreier Vermieter generiert weiterhin regelmäßige Mieteinnahmen (niedrige oder negative Zinsen auf Anleihen, Staatspapieren, Sparkassenobligationen etc. bei Deflation in der Regel weniger rentabel als Mieteinnahmen) → jedoch nur bei weiterhin relativ stabilem Wirtschaftssystem ▪ Laufende Kosten sinken 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Immobilien gleichen bis zu einem gewissen Grad Geldentwertung aus ▪ Selbst bei finanzierten Objekten steigt der Preis des Hauses (der „Wert“ der Schulden, ausgedrückt in Geldeinheiten, sinkt) ▪ Voraussetzung für eine positive Rendite für Vermieter ist, dass mit der ansteigenden Inflation auch die Mieten steigen können (Sonst frisst steigende Inflation die Mieteinnahmen) ▪ Laufende Kosten steigen ▪ Mietsteigerung hängt jedoch von wirtschaftlicher Lage der Mieter in bestimmten Regionen ab

Bei welchen Waren und Dienstleistungen sind Preisänderungen Ihrer Ansicht nach am stärksten spürbar?

- **Preisänderungen bei der Instandhaltung und Reparatur von Wohnung/Wohnhaus** sowie bei Dienstleistungen dafür wirken sich **vor allem für vermietende Eigentümer spürbar** aus. Selbstnutzer können

beispielsweise Preissteigerungen durch Eigenleistungen auffangen. Eigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft können hingegen Eigenleistungen nur im Rahmen ihres Teileigentums erbringen.

- **Preisänderungen bei Waren und Dienstleistungen im Rahmen der Betriebskosten**, wie die Wasserversorgung und -entsorgung, Müllabfuhr sowie Strom, Gas u. a. Brennstoffe, **wirken sich vor allem für selbstnutzende Eigentümer und Mieter direkt aus**. Da jedoch Mieter ihre Mietentscheidung auf Basis der Warmmiete treffen, spüren auch vermietende Privatpersonen diese Preisänderungen, da der Kaltmietanteil der Vermieter je nach Wohnungsmarktsituation bei steigenden Betriebs- und Nebenkosten unter Druck gerät.
- Kaufwerte für Bauland, die Kosten für Bauleistungen an Bauwerken, Architektur- und Ingenieurdienstleistungen sowie den Neubau von Wohngebäuden erschweren den Erwerb von Wohneigentum trotz günstiger Finanzierungssituation.

Bei der Berechnung des Verbraucherpreisindexes werden derzeit die Mieten erfasst, nicht aber die Kosten für das selbstgenutzte Wohneigentum. Für wie relevant halten Sie es, dies zu ändern?

- Die Erreichung gesamtgesellschaftlicher Ziele, wie der Klimaschutz im Gebäudebestand oder der altersgerechte Gebäudebestand, sind mit hohen Kosten für alle Gebäudeeigentümer verbunden. Daher ist es besonders relevant, die Kosten des Wohnens möglichst umfassend zu erfassen. Dazu sollten deswegen auch die Kosten für das selbstgenutzte Eigentum stehen.

Welche Erwartungen und Sorgen haben Ihre Organisation und deren Mitglieder in Bezug auf die Wirtschaftsentwicklung?

- Die Vermietung ist in aller Regel nicht die Haupteinnahmequelle privater Kleinvermieter. Negative wirtschaftliche Entwicklungen können vermietende Privatpersonen sogar doppelt treffen, wenn sie gleichzeitig in ihrem Hauptberuf und auch ihre Mieter von einer negativen Wirtschaftsentwicklung betroffen sind.
- Ist die Existenz der Mitglieder aufgrund der Wirtschaftsentwicklung bedroht, hat das auch massive Auswirkungen auf den deutschen Mietwohnungsmarkt: Mögliche Folgen könnten Mietsteigerungen oder sogar der Verkauf der Immobilie sein.

Welche wirtschaftlichen Faktoren bereiten Ihrer Organisation und deren Mitgliedern zurzeit Sorgen? Wie sind Sie von der Covid19-Pandemie betroffen?

- Die Betroffenheit durch die Corona-Pandemie ist sehr unterschiedlich.
- **Für selbstnutzende Eigentümer und Kleinvermieter von Wohnraum sind die Folgen der Pandemie vor allem in ihren jeweiligen Hauptberufen zu beobachten** und abhängig von Tätigkeit und Branche. Selbständige und Freiberufler setzen oft auf den Erwerb von Mietwohnungen zur Alterssicherung. Diese Form der Alterssicherung kommt ins Wanken, wenn eigene Betroffenheit von der Corona-Pandemie mit der Betroffenheit des Mieters zusammenkommen.
- **Bei der Vermietung von Wohnraum sind bislang kaum Auswirkungen durch die Corona-Pandemie zu spüren:** Mieter geben der Mietzahlung gerade in krisenhaften Situationen und/oder angespannten Wohnungsmärkten besondere Priorität. Die Maßnahmen zur Unterstützung der Wirtschaft (beispielsweise Kurzarbeitergeld) und die sozialen Sicherungssysteme (Wohngeld, ALG II) greifen und sichern die Kosten der Unterkunft.
- **Bei der Vermietung von Gewerberaum sind die Auswirkungen durch die Corona-Pandemie besonders zu spüren:** Mit Beginn des ersten Lockdowns waren die vermietenden Privatpersonen gefordert, mit

ihren Mietern Lösungen für die Mietzahlungen zu finden. In der weit überwiegenden Mehrheit der Fälle hat es individuelle Lösungen entsprechend der jeweiligen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und Betroffenheit zwischen privaten Vermietern und Gewerbemietern gegeben. Entsprechend vielfältig sind die unterschiedlichen Vereinbarungen – sie reichen von angepassten Zahlungs- und Stundungsvereinbarungen sowie Miethöhen bis hin zum Mietverzicht.

Wie haben sich die Veränderungen der wirtschaftlichen Bedingungen in den letzten zehn Jahren auf das Leben Ihrer Mitglieder ausgewirkt? Welche Auswirkungen hatten oder haben sie zum Beispiel auf ihre Chancen auf dem Arbeitsmarkt?

- Mitgliederstruktur ist zu divers für aussagekräftige Antwort

Wie wirkt sich die Geldpolitik des Eurosystems auf Ihre Organisation und deren Mitglieder sowie auf die Wirtschaft insgesamt aus?

- Seit einiger Zeit liegt der Leitzins bei null Prozent: Niedrige Zinsen sind für vermietende Privatpersonen kurzfristig kein großes Problem. Sie führen allerdings dazu, dass Investitionen in risikoarme Kapitalanlagen, wie beispielsweise Immobilien, fließen.
- In dieser Folge entsteht durch langanhaltend niedrige Zinsen ein erhitzter Wohnungsmarkt mit steigenden Mieten und Immobilienpreisen. Die Politik reagiert darauf zunehmend mit regulativen Maßnahmen, wie Markt- und Preiseingriffen (Milieuschutz, Mietendeckel, Enteignung u. Ä.). Diese Form der Politik verhindert eine auskömmliche Bewirtschaftung des Eigentums. Wenn die Mieten und Wohnungsmärkte reguliert werden, geben Eigentümer ihre Mietwohnungen auf, sobald sich das Vermieten nicht mehr lohnt.
- Vor diesem Hintergrund wirkt sich die Geldpolitik des Eurosystems langfristig problematisch aus, insofern der Staat das Marktgeschehen zunehmend steuert.

Welche anderen Themen sind Ihrer Organisation und deren Mitgliedern wichtig?

Sollte das Eurosystem, also die EZB und die nationalen Notenbanken, nach Ihrer Meinung und der Ihrer Mitglieder mehr oder weniger Gewicht auf diese anderen Gesichtspunkte legen und warum?

- Vor dem Hintergrund der sehr unterschiedlichen Auswirkungen von geldpolitischen Entscheidungen für die Eigentümer je nach ihrer individuellen Situation plädiert Haus & Grund Deutschland dafür, dass die EZB sich auf eine funktionierende, preisstabilisierende Geldpolitik konzentrieren sollte.
- Andere politische Themen sollten nicht im Fokus stehen, um die politische Neutralität der EZB zu erhalten.

Gibt es außer den genannten noch weitere Aspekte, die das Eurosystem nach Ihrer Ansicht und der Ihrer Mitglieder bei seinen geldpolitischen Entscheidungen berücksichtigen sollte?

- Nein, ein stabiles Wirtschaftssystem, Preisstabilität und politische Neutralität sind das A und O für einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt.

Dem Klimawandel zu begegnen ist eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung. Welche Rolle sollte aus Ihrer Sicht die Notenbank wahrnehmen und welche Aufgaben sind bei anderen Akteuren besser aufgehoben, beispielsweise bei den Regierungen?

- Der Klimaschutz ist ein gesamtgesellschaftliches Ziel. Staat und Gesellschaft müssen gemeinsam darauf hinwirken, dieses Ziel zu erreichen. Dabei sollte sich der Staat darauf konzentrieren, Ziele und Rahmenbedingungen zu definieren, die es gesellschaftlichen Akteuren und Individuen ermöglichen, eigenverantwortlich und ökonomisch sinnvoll zu handeln.
- Für den Klimaschutz im Gebäudebestand bedeutet das, dass Eigentümer klare und verbindliche Ziele und ausreichend regulatorische und ökonomische Freiheiten brauchen, um die individuell richtigen Maßnahmen für ihre Gebäude treffen zu können.
- Das bedeutet beispielsweise für die Politik, in Sachen CO₂-Ausstoß Mengenziele vorzugeben, statt Preisvorgaben zu machen. Das heißt, Klimaschutzmaßnahmen anhand der CO₂-Ersparnis bewerten, um Technologieoffenheit zu gewährleisten und nicht einzelne Maßnahmen regulativ vorzuziehen. Das heißt weiter, Klimaschutzmaßnahmen zu fördern, da Klimaneutralität im Gebäudebestand ein volkswirtschaftliches, aber kein betriebswirtschaftliches Optimum ermöglicht.
- Vor diesem Hintergrund ist die Kernaufgabe einer Notenbank, die Preisstabilität zu gewährleisten, schon ein elementarer Beitrag, um die Herausforderungen des Klimaschutzes zu bewältigen.

Wie können wir am besten mit Ihrer Organisation und deren Mitgliedern kommunizieren?

Inwieweit fühlen sich Ihre Organisation und deren Mitglieder gut über die EZB und ihre nationale Notenbank informiert, z. B. was die aktuellen Maßnahmen aufgrund der Covid-19-Pandemie betrifft?

Wie könnten die EZB und die Bundesbank die Vorteile von Preisstabilität und die mit einer zu hohen oder zu niedrigen Inflation verbundenen Risiken besser erklären?

Was können die EZB und die Bundesbank tun, damit Ihre Organisation und deren Mitglieder unsere Entscheidungen und deren Folgen besser verstehen?

Beantwortung aller Fragen im Zusammenhang:

- Entscheidungen und Maßnahmen der EZB haben mindestens mittel- bis langfristig Auswirkungen auf unsere Mitglieder als Eigentümer und ihre wirtschaftliche Tätigkeit als Vermieter. EZB-Entscheidungen werden von Eigentümern und Vermietern aber nur am Rande beobachtet und mögliche Auswirkungen sind oft nicht bewusst. Ein eher basishaftes Verständnis von Geldpolitik bedarf einer Vermittlung von geldpolitischen Entscheidungen, die einzelne Zielgruppen – wie Eigentümer und Vermieter – ansprechen.
- Für eine zielgruppengerechte Ansprache bieten die Eigentümerverbände eine geeignete Plattform, um Eigentümer und Vermieter anzusprechen.
- Für Haus & Grund Deutschland gilt: Die Mitgliederzeitschriften der Haus & Grund-Vereine erreichen alle 900.000 Mitglieder und deren Haushalte. Diese Kapazitäten können durch zentral von Haus & Grund Deutschland erstellte redaktionelle Inhalte direkt angesprochen werden. Haus & Grund bietet der EZB und der Bundesbank diese Plattform gerne an.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.