

IM KLARTEXT

INFORMATIONEN ZUR SOZIALEN MARKTWIRTSCHAFT

Die Ludwig-Erhard-Stiftung ist bei aller Entschiedenheit ihres Engagements für Freiheit und Verantwortung in Staat, Gesellschaft und Wirtschaft von Parteien und Verbänden unabhängig. Sie ist als gemeinnützige Vereinigung voll anerkannt.

März 2013



Europa braucht Banner- und Bedenkenräger

Die politische Chiffre „mehr Europa“ fordert: „Mehr Mut bei allen! Europa braucht keine Bedenkenräger, sondern Bannerträger; keine Zauderer, sondern Zupacker; keine Getriebenen, sondern Gestalter. Mehr

Europa heißt in Deutschland nicht: deutsches Europa; mehr Europa heißt für uns: europäisches Deutschland.“

So viel Zitat und nun zum Quiz: Von welcher deutschen – politischen – Figur könnte dieser Auszug aus einer Rede sein? Auf der kurzen Strecke eines nicht zu langen Beitrags im „Klartext“ soll die Antwort gleich nachgeschoben werden: Es stammt aus einer Rede, die Bundespräsident Joachim Gauck kürzlich in Berlin gehalten hat. Der passagenweise mitreißende Text würde sicherlich auch ohne Namensnennung seinen Autor offenbaren.

Aber es stellt sich doch die Frage: „Was genau will uns denn der Bundespräsident sagen?“ Wodurch also wird wohl Europa in der Hülle seiner Einheitswährung zusammengehalten? Mehr durch den verbalen Großmut seiner „Bannerträger“ oder durch das Beharren auf Disziplin im Wirtschaften, wie es die „Bedenkenräger“ in der Sorge um langfristige wirtschaftliche – und politische – Stabilität des von einer Währung „geeinten“ Europa fordern?

Hilfe ließe sich möglicherweise bei den alten Römern finden. Mancher, der ein Gymnasium klassisch-humanistischer Prägung besucht hat, erinnert sich vielleicht noch an den Satz: „Quidquid agis prudenter agas et respice finem.“ Zu Deutsch: „Was immer du tust, lasse Klugheit walten und bedenke das Ende!“

Dem Bundespräsidenten würde man wohl zutrauen, dass er sich dieses Satzes erinnert. Bei den im „Alltagsgeschäft“ arbeitenden Politikern ist das – ausweislich des Gewurstels in der Euro-Union und des damit verbundenen Rettungsaufwands – nicht so sicher. Das Banner schwenken sie wohl alle gern. Woraan es ordnungspolitisch an vielen Stellen allerdings fehlt, sind die Bedenken, zu welchem Ende das führt.

Hans D. Barbier

Prognose-Wirrwarr

Nach Angaben des Deutschen Mieterbundes bewegt sich die Zahl der Wohnungs-Fertigstellungen auf sehr niedrigem Niveau. Zurzeit würden nur 65 000 bis 70 000 Mietwohnungen pro Jahr gebaut. Deshalb fehlten in Großstädten, Ballungsgebieten und Universitätsstädten bereits derzeit mehr als 250 000 Wohnungen. Bauexperten des ifo-Instituts schätzen dagegen, dass bis 2016 insgesamt rund eine Million neuer Wohnungen gebaut werden. Wie wird daraus nun eine konsistente Einschätzung für die künftige Wohnraumsituation?

<http://goo.gl/46Lbi>

Arbeitslose in Europa

Das Statistische Amt der Europäischen Union (Eurostat) hat für Januar 2013 insgesamt 26,2 Millionen Männer und Frauen in den 27 Mitgliedsländern der Europäischen Union (EU27) als arbeitslos gemeldet. Knapp 19 Millionen Arbeitslose gab es im Euroraum (EU17). Gegenüber Dezember 2012 stieg die Zahl der arbeitslosen Men-

schen in der EU27 um 220 000, im Euroraum wurden 201 000 mehr Menschen ohne Arbeit gezählt. Gegenüber Januar 2012 nahm die Zahl der Arbeitslosen in der EU27 und im Euroraum um jeweils rund 1,9 Millionen zu.

Von den Mitgliedstaaten verzeichneten Österreich (4,9 Prozent), Deutschland und Luxemburg (je 5,3 Prozent) sowie die Niederlande (6,0 Prozent) die niedrigsten Arbeitslosenquoten. Die höchsten Quoten meldeten Griechenland (27 Prozent), Spanien (26,2 Prozent) und Portugal (17,6 Prozent).

<http://goo.gl/8WzdD>

Mehr Bio-Lebensmittel

Die Bio-Branche hat in Deutschland erstmals die Umsatzmarke von sieben Milliarden Euro übertroffen, die Erlöse stiegen 2012 um sechs Prozent. Grund zur Freude? Wie man's nimmt: Der Bio-Anteil am gesamten Lebensmittelmarkt erhöhte sich um 0,2 Prozentpunkte auf nunmehr 3,9 Prozent.

Dem starken Umsatzwachstum steht eine schwächere Entwicklung bei den Bio-Betrieben und den Anbauflächen gegenüber. Laut Aussagen des Bundes Ökologische Lebensmittelwirtschaft habe die ökologisch bewirtschaftete Fläche 2012 nur um 2,7 Prozent auf 1,04 Millionen Hektar zugelegt. Die Zahl der Bio-Betriebe sei um 2,6 Prozent auf inzwi-

Arbeitslose in der EU

in Millionen	EU27	EU17
Januar 2012	24,3	17,1
Juli 2012	25,3	18,2
September 2012	25,6	18,4
November 2012	26,0	18,7
Januar 2013	26,2	19,0

Quelle: Eurostat

schen 23 100 Bauernhöfe gewachsen; das sind acht Prozent aller landwirtschaftlichen Betriebe in Deutschland.

Der „Bundesverband Naturkost Naturwaren“ hat ermittelt, dass 31 Prozent des Bio-Umsatzes in Deutschland in Fachgeschäften erzielt wird. Konventionelle Supermärkte haben einen Umsatzanteil von rund 50 Prozent am Gesamtmarkt. Der Rest wird in Hofläden oder bei Bio-Bäckern und -Metzgern eingenommen.

<http://goo.gl/GW2CN>

Sinkende PKW-Zulassungszahlen

Laut Kraftfahrt-Bundesamt (KBA) sanken im Februar 2013 die Neuzulassungen von Personenkraftwagen (PKW) um 10,5 Prozent zum Vorjahresmonat. Besonders bemerkenswert: Wie schon im Vormonat waren zwei Drittel der Neuzulassungen gewerblich bedingt; im Februar 2012 waren es „erst“ 62,7 Prozent.

PKW-Zulassungen	
in Deutschland	
Dezember 2011	244 501
Januar 2012	210 195
Februar 2012	224 318
Dezember 2012	204 331
Januar 2013	192 091
Februar 2013	200 683
Quelle: Kraftfahrt-Bundesamt	

Die privaten Neuzulassungen zeigten im Februar 2013 dagegen einen starken Einbruch um knapp 19 Prozent zum Vorjahresmonat, auf nur noch 68 000 PKW. Die Zahl der gewerblichen Neuzulassungen sank um 5,8 Prozent. Rund 132 700 Fahrzeuge wurden als Dienstwagen zugelassen.

<http://goo.gl/m35QD>

Wer bestellt, bezahlt. Oder?

Eine Bundesratsinitiative der Länder Baden-Württemberg, Hamburg, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen sieht vor, dass Maklergebühren für Mietwohnungen künftig grundsätzlich vom Vermieter, vom Wohnungsverwalter oder vom Vormieter, der einen Nachfolger sucht, gezahlt werden müssen. Ende März wird das Gesetzesvorhaben im Bundesrat diskutiert.

Bislang ist es üblich, dass Immobilienbesitzer oder Vermieter einen Makler damit beauftragen, Interessenten für Haus oder Wohnung zu finden. Das Entgelt für diese Dienstleistung wird dann meistens von den künftigen Mietern oder Käufern gezahlt. Dies ist rechtens, denn das „Wohnungsvermittlungsgesetz“ (WoVermG) regelt beispielsweise die Provisionshöhe für Vermietungen; das Gesetz lässt indes offen, wer die sogenannte Courtage zu zahlen hat.

Courtage bei Miete und Kauf

Das WoVermG regelt in § 3, wie hoch die Courtage im Fall der Vermietung ausfallen kann: Der Makler darf dem Wortlaut zufolge „kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, das zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer übersteigt“. Dadurch kommt die in vielen Makler-Anzeigen genannte Vermittlungsgebühr von 2,38 Nettokaltmieten zustande, die bei erfolgreicher Vermietung in Rechnung gestellt werden dürfen. Höhere Gebühren sind nach dem Gesetz nicht zulässig, geringere dagegen schon.

Beim Haus- oder Wohnungskauf gilt Ähnliches: Die rechtlichen Grundlagen hierfür finden sich im Bürgerli-

chen Gesetzbuch (BGB, §§ 652 bis 654). Auch dort ist vom Gesetzgeber nicht festgelegt, wer zahlt, allerdings ist im Verkaufsfall zudem die Höhe der Courtage nicht festgeschrieben. In diesem Fall hat sich die Provisionshöhe über den Markt ergeben. So kommt es, dass beim Immobilienkauf regional unterschiedliche Prozentsätze verlangt werden und, je nach Region, entweder der Käufer die Maklercourtage trägt, der Verkäufer die Provision zahlt oder sie zwischen den Parteien aufgeteilt wird; das Letztere ist in den meisten Bundesländern der Fall (Bayern, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen). Die Vermittlungsgebühr liegt beim Immobilienkauf bei drei bis sechs Prozent des Kaufpreises. Dazu kommen ebenfalls 19 Prozent Mehrwertsteuer, sodass je nach Wohngegend zwischen 3,57 und 7,14 Prozent vom Kaufpreis als Maklercourtage fällig werden.

Bundesratsinitiative über „Bestellerprinzip“

Die nun geplante Bundesratsinitiative – Bundesrat, Drucksache 177/13 – konzentriert sich nur auf die Maklercourtage bei der Vermietung von Wohnraum. Die Initiatoren

fordern: Wer zur „Anbahnung von Wohnraummietverhältnissen als erstes einen Makler ins Boot holt, hat auch die Maklerprovision zu tragen“ – der Begriff „Bestellerprinzip“ war gefunden. Die bisherige Praxis führe – in Verbindung mit der dem Mieter regelmäßig abverlangten Kautions – zu einer erheblichen finanziellen Belastung des Mieters zu Beginn eines Mietverhältnisses, die insbesondere für Geringverdiener und Familien nur schwer zu schultern sei. Es geht bei der Gesetzesinitiative also um die finanzielle Entlastung aller Mietwohnungssuchenden.

Betrachtet man den Wohnungs- und Immobilienmarkt, zeigt sich schnell, dass zwischen großen Städten und ländlichen Regionen deutliche Unterschiede bestehen. Auf dem Land oder in Gegenden, in denen viele Wohnungen leer stehen, übernehmen meist die Vermieter die Maklerkosten. Dort, wo Wohnraum knapp ist, etwa in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Köln oder München, werden die Mieter in die Zahlungspflicht genommen. Der Grund: In begehrten Wohnlagen ist es derzeit beinahe aussichtslos, eine Wohnung ohne Unterstützung durch Makler zu finden. Zudem steigen – Marktwirtschaft im Idealfall – bei einem knappen



„Die tatsächliche Gefahr kommt von den Gesellschaftsmechanikern und Gesellschaftsromantikern, die glauben, das vielschichtige Leben eines Volkes am Reißbrett aufzeichnen zu können.“

Ludwig Erhard

Gut die Preise, wenn mehr von diesem Gut nachgefragt wird. In den genannten Ballungsgebieten ist genau diese Entwicklung zu beobachten: Die Mieten klettern nach oben; das freie Wohnungsangebot schrumpft. Kehrseite steigender Mieten: Es steigt auch die Courtage. Zugleich sinkt der Aufwand für Makler, mit dem sich in begehrten Gebieten eine Wohnung vermieten lässt: Wohnungsbesichtigungen sind vielerorts eher Massenveranstaltungen.

Kostensteigerung durch Bestellerprinzip?

Kritiker der Gesetzesnovellierung fürchten, dass durch das Bestellerprinzip die Mieten steigen werden: Wer bisher als Vermieter die Dienste eines Maklers in Anspruch nahm, könnte nun die Kosten für die Maklerprovision in die Miete einrechnen. Da der Vermieter nicht weiß, wie lange das Mietverhältnis bestehen wird, kann er die Provision nicht über einen längeren Zeitraum verteilen, sondern er muss damit rechnen, dass in kurzer Frist erneut Maklerkosten anfallen werden. Wenn langjährige Mieter also bisher nur zu Beginn des Mietvertrages die Kosten des Maklers tragen, könnte künftig, auch wenn die Wohnungen zehn Jahre und länger bewohnt würden, die Courtage dauerhaft über den Mietzins in Rechnung gestellt werden, obwohl sie schon längst bezahlt ist.

Allerdings hängt der Anstieg der Mieten von vielen Faktoren ab: Wohnraumentwicklung, veränderte Renditeerwartungen, staatliche

Vorgaben. Schließlich ist ein Vermieter darauf bedacht, eine möglichst hohe Miete zu erzielen. Der Makler sollte dafür den passenden Mieter finden. Vermieter haben zudem den Vorteil, dass sie Maklerkosten steuerrechtlich als Werbungskosten bei „Einkünften aus Vermietung und Verpachtung“ geltend machen können. Das heißt, die Maklergebühren müssten nicht zwangsläufig und vollumfänglich zu höheren Mieten führen.

Makler: Mittler zwischen Angebot und Nachfrage

In den Medien wird regelmäßig von Provisionszahlungen bei Mietanbahnungen berichtet, die „unter der Hand“ geleistet werden. Oft lägen diese sogar über der gesetzlich zulässigen Provision. Wenn die Mieter von der Maklergebühr künftig freigestellt wären, sparen sie Kosten bei Wohnungssuche und Umzug, die sofort anfallen würden. Das verstärkt die Gefahr von Bevorzugen durch Einigungen außerhalb des Mietvertrages.

Wohnungsmarkt		
	Miet-	Eigentums-
	wohnungen*	
Berlin	+ 27,6 %	+ 72,5 %
Nürnberg	+ 14,3 %	+ 28,4 %
Dresden	+ 13,3 %	+ 24,3 %
Bonn	+ 11,6 %	+ 12,7 %
Stuttgart	+ 13,3 %	+ 11,3 %
Bremen	+ 13,5 %	+ 7,9 %
Leipzig	+ 2,7 %	- 1,5 %
Essen	+ 3,9 %	- 4,0 %
Dortmund	+ 6,6 %	- 5,6 %
Bochum	+ 2,2 %	- 10,0 %
Wuppertal	- 2,2 %	- 13,8 %

* Preisänderungen 01/2007 bis 09/2012
Quelle: DIW

Dann würde das Bestellerprinzip in letzter Konsequenz den Schwarzmarkt fördern.

Makler sind im Idealfall Vermittler zwischen Anbietern und Nachfragern. Beide wenden sich an den Makler, weil er nicht nur eine Art „Marktplatz“ zur Verfügung stellt, sondern weil er aufgrund seiner Kenntnisse Wohnraumangebot und Mietnachfrage zusammenführt. Ein Makler erbringt damit nicht ausschließlich Leistungen für den Anbieter, sondern ebenso für den Wohnungssuchenden. Würden Makler künftig ausschließlich vom Anbieter bezahlt, hätten sie auch ausschließlich dessen Interessen wahrzunehmen und wären nur diesem verpflichtet.

Seit Jahren leidet die Branche – es gibt aktuell rund 30 000 Maklerunternehmen in Deutschland – unter einem eher schlechten Image. So berichtete das Handelsblatt Ende 2012 unter der Überschrift „Die Geldmacher“ über eine undurchsichtige Branche, die, „während die Preise am Wohnungsmarkt steigen, kräftig abbassieren“.

Die Interessenverbände der Makler versuchen seit Jahren, gegen die „Abzockermentalität“ schwarzer Schafe in der Branche vorzugehen. Das werde aus ihrer Sicht nicht einfacher, wenn ausreichender und gewünschter Wohnraum fehlt, beklagen die Verbandssprecher. Die Verschiebung der Kosten auf die Mieter ist aus Sicht der Verbände Folge der Wohnungsmarktsituation, und die wiederum müsse auch einer verfehlten Politik angerechnet werden.

Politik beeinflusst Immobilienmarkt

Tatsächlich hat die Politik erheblichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt. In den letzten Jahren haben beispielsweise zahlreiche Städte ihren Wohnungsbestand verkauft, um die Ausgaben für Wohnungsverwaltung und Instandhaltung zu senken oder um mit den Erlösen ihre klammen Kassen aufzubessern. Jetzt stellen sie fest und beklagen, dass sie ihre Mitsprache beim Wohnraumangebot für einkommensschwächere Bürger und ihre Familien aus der Hand gegeben haben. Konsistente Wohnungspolitik sieht anders aus.

Weitere Belege politischer Einflussnahme: Die Mietnebenkosten für Heizung und Strom werden – Stichwort Energiewende – in die Höhe getrieben. Kommunale Gebühren im Bereich Wasser und Abfallentsorgung steigen. Kommunale oder landeseigene Grundstücke werden ungern für den Mietwohnungsneubau zur Verfügung gestellt. Seitdem die bundesweit einheitliche Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 Prozent im September 2006 aufgegeben und die Festlegung des Satzes in die Hände der Bundesländer gelegt wurde, sind die Steuersätze erhöht worden; sie liegen inzwischen je nach Bundesland – mit Ausnahme Bayerns und Sachsens, wo weiterhin 3,5 Prozent Grunderwerbsteuer fällig sind – zwischen 4,5 und 5,5 Prozent des Immobilienkaufpreises. Ob da ein weiteres Gesetz tatsächlich für Erleichterung sorgen wird?

Andreas Schirmer



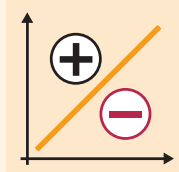
„Wir haben keine gleichmäßige Entwicklung. Zum einen erleben wir eine Nachfrageschwäche bei Investitionsgütern. Außerdem haben wir eine außerordentliche Schwäche bei Automobil-Exporten. Das wird teilweise kompensiert durch eine starke Immobilien-Nachfrage. Wir sehen zwar keine dramatische Entwicklung. Aber jeder dieser Einflüsse kann den Arbeitsmarkt in die eine oder andere Richtung noch drehen. Die Unsicherheit bleibt.“

Frank Jürgen Weise, Vorstandsvorsitzender der Bundesagentur für Arbeit

IM KLARTEXT

März 2013

INDEX



Die Soziale Marktwirtschaft im März 2013

Ludwig Erhard hat mit der Sozialen Marktwirtschaft eine Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung realisiert, in der jeder die Chance hat, seine Lebensumstände in eigener Verantwortung zu gestalten. Wie es um die Soziale Marktwirtschaft heute steht, lässt sich nicht mit wenigen Worten sagen. Die Ludwig-Erhard-Stiftung möchte dennoch eine komprimierte Beurteilung vornehmen. Sie beleuchtet Monat für Monat einen besonderen Aspekt der Grundziele, die sich aus dem Leitbild der Sozialen Marktwirtschaft ergeben: Vollbeschäftigung, Geldwertstabilität und Eigenverantwortung.

Vollbeschäftigung

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich von der aktuellen Wirtschaftsflaute scheinbar unbeeindruckt. Mit einem Anstieg um 18 000 Menschen – auf offiziell gemeldete knapp 3,16 Millionen – sei die Arbeitslosigkeit im Februar nur halb so stark gestiegen wie im Schnitt der vergangenen drei Jahre, meldete die Bundesagentur für Arbeit (BA). Im Vergleich zum Vorjahresmonat gab es allerdings 46 000 Erwerbslose mehr.

Neue Arbeitsplätze wurden der BA zufolge vor allem im

Bereich der Dienstleistungen geschaffen. Hier vor allem zeige sich die erhöhte nach Immobilien-Nachfrage: Architekten, Statiker und Maklerbüros, aber auch Gebäudereiniger würden mehr Personal einstellen. Der einzige Bereich, in dem die Stellenangebote zurückgingen, sei die Zeitarbeit. Aktuell sind dort rund 70 000 Menschen weniger beschäftigt als vor einem Jahr.

Eigenverantwortung

Das Statistische Bundesamt hat für 2012 rund 28 000 Unternehmenspleiten ermittelt, sechs Prozent weniger als im Jahr zuvor. Das ist der dritte Rückgang in Folge; die Zahl der Firmeninsolvenzen hatte zuletzt im Krisenjahr 2009 zugenommen.

Daneben melden die Statistiker für das vergangene Jahr knapp 98 000 Verbraucherinsolvenzen. Das war ein Minus von 5,5 Prozent gegenüber 2011. Dies ist nach 2008 und 2011 der dritte Rückgang auf Jahressicht seit Einführung des aktuellen Insolvenzrechts, das seit 1999 auch die

Insolvenzen

	gesamt	Unternehmen
2008	155 202	29 291
2009	162 907	32 687
2010	168 458	31 998
2011	159 418	30 099
2012	150 342	28 304

Quelle: Statistisches Bundesamt

Insolvenz privater Haushalte regelt.

Zusammen mit Nachlassinsolvenzen, Insolvenzen ehemaliger Selbständiger und Personen, die als Gesellschafter größerer Unternehmen von deren Pleiten betroffen waren, ergaben sich 2012 insgesamt 150 000 Insolvenzen.

Geldwertstabilität

Im Schnitt betrug die Inflationsrate seit 1950 knapp 2,5 Prozent im Jahr. Klingt nicht besorgniserregend, aber beim Nachrechnen zeigt sich: Das Geld hat über diesen Zeitraum knapp 80 Prozent seiner Kaufkraft verloren. Wissenschaftler bezeichnen die mangelnde Fähigkeit, inflationäre Entwicklungen wahrzunehmen, als „Geldillusion“. Diese Illusion hat Folgen: In Zeiten nied-

riger Zinsen sind Sparer froh, den realen Wert ihres Vermögens zu erhalten. Wer aktuell in deutsche Staatsanleihen investiert, findet bei der Finanzagentur eine Aufstellung über 65 börsennotierte Bundeswertpapiere. Die Renditespreizung ist bemerkenswert: Von den gelisteten Papieren haben lediglich 19 eine Rendite von über einem Prozent. Die Mehrzahl liegt zwischen 0,02 und 0,99 Prozent Rendite – bei einer Preissteigerungsrate von zuletzt 1,5 Prozent. Das ergibt einen negativen Realzins. Besonders ärgerlich: Der Staat wird zusätzlich zugreifen. Er verlangt die Abgeltungsteuer von 25 Prozent auf den Zinsertrag.

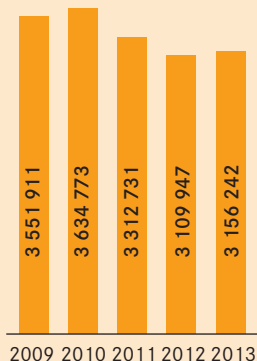
Renditen

börsennotierter Bundeswertpapiere, jeweils Monatsende in Prozent

August 2012	1,08
September 2012	1,16
Oktober 2012	1,21
November 2012	1,10
Dezember 2012	1,01
Januar 2013	1,35
Februar 2013	1,17

Quelle: Deutsche Bundesbank

Arbeitslose



jeweils Februar

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Impressum:

Herausgeber: Ludwig-Erhard-Stiftung · Johanniterstraße 8 · 53113 Bonn
 Telefon 0228 / 5 39 88-0 · Telefax 0228 / 5 39 88-49
 Redaktion: Andreas Schirmer · Foto: Bundesagentur für Arbeit
 Druck und Herstellung: Druckerei Engelhardt GmbH, Neunkirchen
 erscheint monatlich · www.ludwig-erhard-stiftung.de

Ludwig Erhard