

Auswirkungen des Berliner Mietendeckels

Dr. Franz Eilers und Saskia Kalweit, vdpResearch
Berlin, im Februar 2021



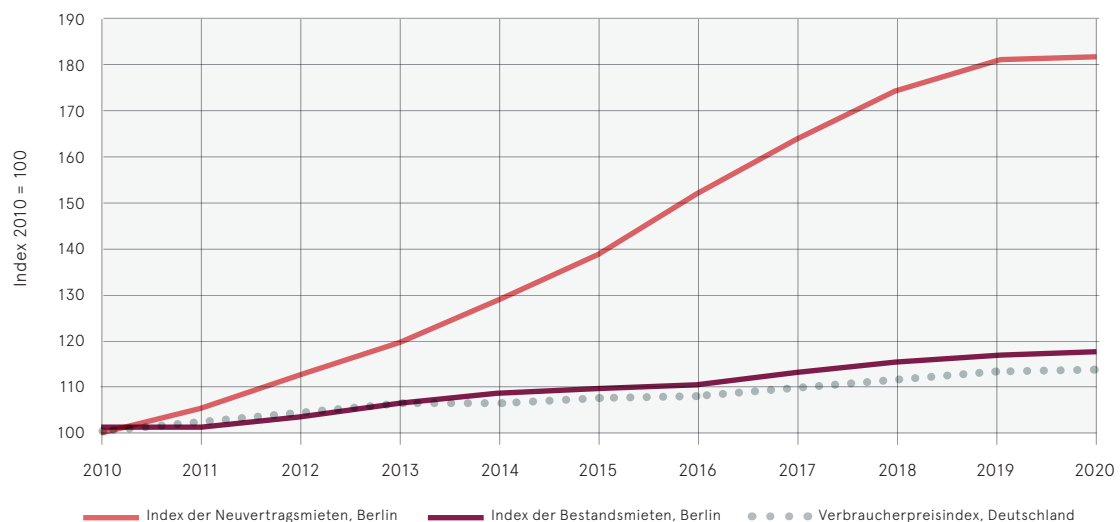
Ausgangspunkt

Mietenpolitik vollzieht sich gewöhnlich im Geflecht divergierender Interessen. Dies gilt in besonderer Weise für das Berliner „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung“. Es wurde im Oktober 2019 als Entwurf vorgelegt, im Januar 2020 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen und ist seit dem 23. Februar 2020 in Kraft. Das Gesetz wurde unter dem Namen „Mietendeckel“ breit diskutiert und regelt flächendeckend für das Bundesland Berlin sehr umfassend die aktuell zulässige Höhe der Wohnungsmieten und ihre Entwicklung in den nächsten Jahren.

Der Mietendeckel zielt auf den Schutz von Mietern*. Gemessen am Zuzug ist Berlin in der letzten Dekade sehr beliebt geworden. Wie in vergleichbaren Phasen steigender Einwohnerzahlen war diese Entwicklung von anziehenden Mieten begleitet,

Abbildung 1:

Entwicklung der Bestands- und Neuvertragsmieten für Wohnungen in Berlin



Quellen: Destatis, vdpResearch

* Alleine aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Spotlight auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet. Wir meinen immer alle Geschlechter im Sinne der Gleichbehandlung. Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und ist wertfrei.

auch weil der Neubau die zusätzliche Wohnungsnachfrage nicht abfedern konnte. Der Mietendeckel hat dem ein vorübergehendes Ende gesetzt. Mieter sind nach der gegenwärtigen Gesetzeslage vorerst gegen weitere Mietsteigerungen geschützt, die vom Gesetzgeber eindeutig als überzogen und unfair betrachtet wurden, wobei insbesondere Mieterhöhungen im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen als starker Preistreiber galten.

Tatsächlich sind die Wohnungsmieten in den letzten Jahren zum Teil sehr deutlich gestiegen. Dies gilt insbesondere für die Neuvertragsmieten. Anders als bei den Bestandsmieten spiegelt die Entwicklung der Neuvertragsmieten unmittelbar ein zu geringes Wohnungsangebot. Zwischen Ende 2010 und Ende 2020 erhöhten sich die Neuvertragsmieten um insgesamt 82 %, während die Bestandsmieten mit einem Anstieg von 17,4 % kaum stärker zulegten als die allgemeine Teuerung, gemessen am Verbraucherpreisindex (Abbildung 1).

Manche halten den Mietendeckel für eine schlechte Sache. Zu den Kritikern gehören vor allem die Vermieter und ihre Verbandsvertreter. Prinzipiell befürworten sie eine marktwirtschaftliche Mietpreisbestimmung und sehen dementsprechend in dem Gesetz einen Eingriff in Eigentumsrechte sowie eine Investitionsbremse, die sich letztlich kontraproduktiv auf einen Ausgleich von Angebot und Nachfrage auswirken würde. Andere, insbesondere Mieter, begrüßen den Mietendeckel als eine prämienfreie Versicherung gegen weitere Mietsteigerungen. In Umfragen wird der Mietendeckel von der Mehrheit der Berliner begrüßt.

Inhalte des Berliner Mietendeckels

Mietenstopp

Sollte der Mietendeckel vor dem Bundesverfassungsgericht¹⁾ bestehen, sind die Miethöhen für etwa 1,5 Millionen Berliner Wohnungen von Februar 2020 bis Februar 2025 weitgehend fixiert. Konkret ist nach § 3 „Mietenstopp“ ein fünfjähriges Einfrieren der Mieten für bestehende Verträge auf dem Stand vom 18. Juni 2019 festgelegt. Allerdings besteht die Möglichkeit einer Erhöhung der Miete von bis zu 1,3 % pro Jahr als Inflationsausgleich ab dem Jahr 2022.

Mietobergrenzen

Des Weiteren regeln die §§ 4 und 5, dass bei Neuvermietung Obergrenzen – abhängig vom Gebäudejahrgang – gelten, welche in den §§ 6 und 7 definiert sind. Anzuwenden sind die in der Tabelle 1 aufgeführten Mietpreise pro m², wobei verschiedene Faktoren wie die Ausstattung oder eine Modernisierung zu einer Erhöhung der angegebenen Preise um jeweils bis zu 1 € pro m² führen können.

Kappung überhöhter Mieten

Überhöhte Mieten bei bestehenden Verträgen sind darüber hinaus verboten und müssen neun Monate nach Inkrafttreten des Mietendeckelgesetzes, also seit dem 23. November 2020, gesenkt werden. Als überhöht gilt eine Miete, wenn sie die in Tabelle 1 aufgeführten zulässigen Mietobergrenzen um mehr als 20 % übersteigt. Die Wohnlage wirkt sich dabei absenkend oder erhöhend auf die Mieten aus. Bei einfacher und mittlerer Lage reduziert sich die Quadratmetermiete um 28 Cent respektive 9 Cent, bei guter Lage kann die Quadratmetermiete um 74 Cent höher ausfallen als in der Tabelle angegeben. Die Missachtung der gesetzlichen Miete kann laut § 11 Abs. 2 Mietendeckelgesetz mit bis zu 500.000 € geahndet werden, allerdings wird in den Ausführungsvorschriften zum Gesetz zur Mietenbegrenzung

im Wohnungswesen in Berlin (AV-MietenWoG Bln) vom 2. April 2020 ausgeführt, dass die „Verhängung des Höchstmaßes der Geldbuße [...] nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen“ zum Tragen kommt. In § 11 Abs. 1 werden für verschiedene Tatbestände Bußgelder zwischen 250 und 2.000 € genannt.

Der Mietendeckel gilt nicht für öffentlich geförderten Wohnungsbau, Wohnheime oder Wohnungen, die nach 2013 fertiggestellt wurden. Offen ist, ob der Mietendeckel tatsächlich auf fünf Jahre begrenzt bleibt. Nicht selten wurden ursprünglich temporäre Regulierungen über den anfänglichen Zeitrahmen hinaus verlängert.

Tabelle 1:

Mietobergrenzen nach Baujahresklassen

Nr.	Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnungen und Ausstattung	Mietpreis in € pro Quadratmeter*
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45
2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62
9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,95
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04
11.	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80

*Zu der angegebenen Basismiete kann jeweils 1 € Zuschlag für eine moderne Ausstattung und Modernisierung hinzukommen.

Quelle: Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung

¹⁾Derzeit wird das MietenWoG Bln beim Bundesverfassungsgericht geprüft. Das Ergebnis ist offen, eine Entscheidung wird im zweiten Quartal 2021 erwartet. Solange in der Hauptsache nicht entschieden ist, gilt das MietenWoG Bln und man kann sich nicht darauf berufen, dass es noch beim Bundesverfassungsgericht anhängig ist. Mehrere Verfahren auf einstweiligen Rechtsschutz wurden bereits abschlägig beschieden."

Grundsätzlich gilt: Sollte das MietenWoG Bln insgesamt oder teilweise für nichtig erklärt werden, ist wieder die ggf. höhere, gemäß den Regelungen des BGB zulässige Vertragsmiete zu entrichten. Und soweit die Nichtigkeitserklärung bzw. Außervollzugssetzung für die Vergangenheit erfolgt, ist die Differenz zwischen Mietendeckelmiete und Vertragsmiete für die gesamte Vertragslaufzeit nachzuzahlen.

Es wird den Mietenden daher empfohlen, den Differenzbetrag vorsorglich zurückzulegen, falls sie eine nach dem MietenWoG Bln zulässige Miete zahlen, die niedriger als die vertraglich vereinbarte ist. Siehe hierzu <https://mietendeckel.berlin.de/faq/>; abgefragt am 6.1.2021.

Unterschiedliche soziale Tatbestände werden einheitlich subventioniert

In Berlin leben mehr als 3,6 Millionen Menschen, die sich auf gut 1,9 Millionen Haushalte aufteilen. Mehr als 300.000 Haushalte wohnen in Eigentümerwohnungen, alle anderen zur Miete bzw. zur Untermiete. Der Mietwohnungsbestand ist für die Berliner Wohnungsverorgung von überragender Bedeutung. Der Anteil der Mietwohnungen an allen Wohnungen liegt bei 82,6 %.

Rund 1,5 Millionen Mietwohnungen fallen unter den Mietendeckel. Bezugsgröße des Mietendeckels sind ausschließlich Wohnungen. Entsprechend kennt das Gesetz keine Differenzierung nach Einkommensklassen oder sozialen Strukturen. Es stehen Wohnungen unter Schutz, nicht Haushalte. Von dem Mietendeckel können mithin sowohl einkommensschwache Haushalte als auch Haushalte mit hohem Einkommen profitieren. Das bedeutet, dass unterschiedliche soziale Tatbestände einheitlich subventioniert werden.

Es liegt auf der Hand, dass viele Mieter in dem Mietendeckel eine gute Sache sehen. Zum einen wird hierdurch garantiert, dass die Miete für Wohnungen, die vor 2014 errichtet wurden, vorerst nicht erhöht werden darf, was sowohl für bestehende als auch für neu geschlossene Mietverträge gilt. Zum anderen wird durch den Mietendeckel eine „gesetzliche Miete“ vorgegeben, auf die sich die Mieter berufen können, auch wenn sie dem Eigentümer vorher mehr gezahlt haben. Folgt man den Angaben des Berliner Mietvereins, läuft seit dem 1. November 2020 bei rund 365.000 Mietverhältnissen eine Mietabsenkung. Hiervon sind insbesondere Mietverträge betroffen, die in den letzten 5 bis 6 Jahren abgeschlossen wurden und die sich auf modernisierte Wohnungen beziehen.

Angesichts der COVID-19-Krise sieht Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietvereins, in der Mietabsenkung einen Glücksfall für die Berliner Mieterschaft.²⁾

Die auf diese Weise reduzierten Mieten setzen Einkommensanteile frei, die in einer schwierigen Phase den Erwerb anderer Güter und Dienstleistungen ermöglichen.

... und wiederum nicht

Wird das Gesetz zum Mietendeckel die Prüfung durch das Bundesverfassungsgericht bestehen, bleiben die Mieten in den nächsten Jahren auf ein niedriges Niveau fixiert. Damit wird sich eine erhebliche Lücke zu dem aufbauen, was ohne das Gesetz zu zahlen wäre. Wie hoch diese Lücke tatsächlich ausfallen wird, kann aus der Entwicklung der Mieten abgeleitet werden, die nicht unter den Mietendeckel fallen. Hierbei handelt es sich um Mietwohnungen, die nach 2013 errichtet wurden. Dies sind rund 4 % des gesamten Mietwohnungsbestandes. Das heißt, wir haben in Berlin in Zukunft zwei verschiedene Arten von Mietwohnungen. Für ältere Wohnungen ist eine politisch fixierte Miete zu zahlen, für neuere die Miete nach dem Vergleichsmietensystem.

Der Mietendeckel behandelt also nicht alle Mietergruppen gleich. Mieter, die einen Neubau beziehen, weil sie keine „gedeckelte“ Wohnung finden, zahlen eine deutlich höhere Miete, als Mieter, die Altbauten bewohnen oder beziehen. Damit werden vor allem mobile und neu in die Stadt ziehende Mieter durch den Mietendeckel einer vergrößerten Knappheit gegenüberstehen. Das künstlich reduzierte städtische Mietniveau hemmt die Mobilität im Wohnungsbestand und erhöht den Flächenverbrauch je Einwohner. Es besteht kein Anreiz, bei geänderten Wohnbedürfnissen eine „gedeckelte“ Wohnung aufzugeben und in eine bedarfsgerechte, aber nicht „gedeckelte“ Neubauwohnung einzuziehen. In Summe fallen also die Vorteile des Mietendeckels nicht allen Mietern zu. Es profitieren vor allem die Bestandsmieter, die gegenwärtig adäquat wohnen. Vor diesem Hintergrund ist zu fragen, inwieweit der über den Mietendeckel stattfindende Eingriff des Gesetzgebers in die Allokation auf dem Berliner Wohnungsmarkt sozialpolitisch vertretbar ist.

²⁾ Berliner Mieterverein, Pressemitteilung Nr. 44/20: Zweite Stufe des Mietendeckels tritt in Kraft. Mietabsenkung entlastet 365.000 Haushalte.

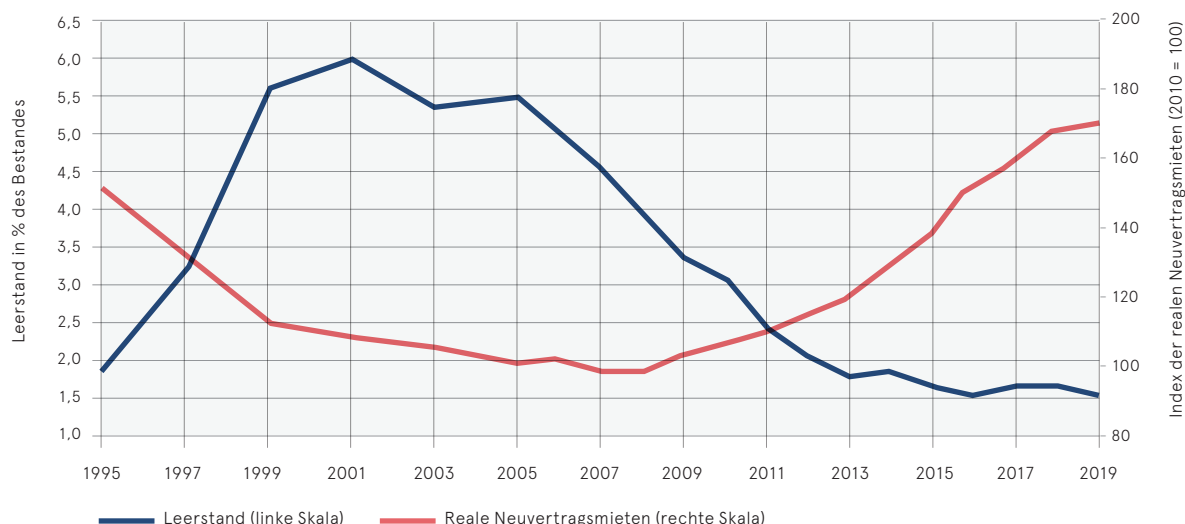
Leerstand und Wohnungsmieten

Der Berliner Wohnungsmarkt hat sich in den vergangenen zehn bis 15 Jahren grundlegend verändert. Durch einen hohen Zuzug sind die Zahl der Einwohner und der Bedarf an Wohnungen in einem Ausmaß gestiegen, der zu Anfang des Jahrtausends kaum vorstellbar war. Hierdurch hat sich zunächst vor allem der Leerstand stark reduziert. Waren Anfang des Jahrtausends noch steigende Leerstände zu verzeichnen, ist diese Entwicklung seitdem rückläufig, vor allem seit 2005. Im Jahr 2001 wiesen die Berliner Mitgliedsinstitute des BBU³⁾ einen landesweiten Leerstand von 6 % aus, 2005 waren es 5,5 %, 2019 nur noch 1,6 %. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt sollten nach einhelliger Meinung mindestens 3 % der Wohnungen zeitweilig leer stehen. Ein niedrigerer Leerstand ist ein Anzeichen für einen angespannten Wohnungsmarkt. Angesichts von Mobilität und Wandel scheint für Berlin auch eine höhere Wohnungsreserve nicht unbegründet.

Mit dem Abbau der Leerstände kam es zu einem zu steigenden Mieten, zum anderen – zeitlich verzögert – zu einer erhöhten Neubautätigkeit. Da der Neubau bisher nicht ausreichend hoch ausfiel, um der zusätzlichen Wohnungsnachfrage insgesamt gerecht zu werden, hielten Leerstandsabbau und Mietenanstieg bis zuletzt an. Das kann unmittelbar an der Abbildung 2 abgelesen werden, die den Zusammenhang zwischen dem Leerstand als Ursache und der Entwicklung der realen Neuvertragsmieten als Wirkung wiedergibt.⁴⁾ Je weniger Mietwohnungen leer stehen und je schneller die Zahl der nicht vermieteten Wohnungen sinkt, desto stärker fällt der Anstieg der realen Neuvertragsmieten aus. Daraus folgt, dass der entscheidende Grund der steigenden Mieten in einer Neubautätigkeit liegt, die nicht hinreicht, das Angebot signifikant zu erhöhen, um den Markt zu entspannen.

Abbildung 2:

Leerstand und Entwicklung der realen Neuvertragsmieten



Quellen: vdpResearch (reale Neuvertragsmieten), BBU (Wohnungsleerstand)

³⁾ Die 135 Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz in Berlin kamen 2020 auf insgesamt 738.400 eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen in Berlin. Dies sind rund 50 % des gesamten Berliner Mietwohnungsbestandes.

⁴⁾ Die realen Neuvertragsmieten entsprechen den nominalen Neuvertragsmieten bereinigt um die Verbraucherpreisentwicklung.

Neubau ist wesentlich

Spätestens hier lohnt ein Blick auf die Entwicklung und den aktuellen Stand der Neubautätigkeit – und zwar aus zwei Gründen:

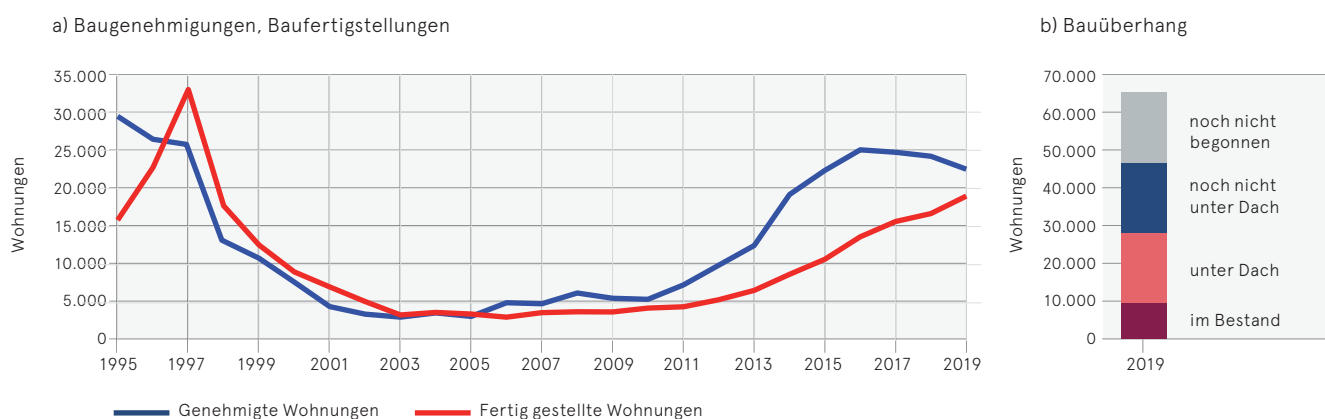
- Erstens ist die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern seit dem Jahr 2010 enorm gestiegen. Diese Entwicklung ist aber nicht überraschend, sie ist Folge niedriger Leerstände und steigender Mieten. Nach einer Phase der Zurückhaltung waren kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen, privatwirtschaftliche Unternehmen und private Kleinanbieter zuletzt hoch motiviert, Wohnraum zu entwickeln – in aller Regel weder aus altruistischen Motiven noch als rücksichtsloser „Miethai“, sondern um mit dem eingesetzten Kapital auskömmliche Mieteinnahmen, also Rendite zu erwirtschaften. Gerade angesichts der anhaltenden Niedrigzinsphase erscheinen Immobilien als attraktive Anlageoption. Niveau und Entwicklung der Mieten beeinflussen nicht nur das Nachfrageverhalten, sondern sie sind zugleich das zentrale Kriterium für Investitionsentscheidungen.
- Zweitens ist in den letzten Jahren im Wohnungsbau die Zahl der genehmigten Wohnungen sehr viel stärker gestiegen als die Zahl der fertig gestellten Wohnungen.

Mit dieser divergierenden Entwicklung hat sich bis Ende 2019 ein Bauüberhang von über 65.000 Wohnungen aufgebaut, die in Summe 3,4 % des Wohnungsbestandes darstellen. Davon entfällt weniger als ein Drittel unter den Baufortschrittszustand „noch nicht begonnen“, der Rest ist in Bau, zum Teil „unter Dach“ (Abbildung 3).

Was vor dem Hintergrund dieser Zahl zu tun ist, liegt auf der Hand. Der Bauüberhang muss durch weitere Wohnungsfertigstellungen rasch abgebaut werden. Sollte dies gelingen, wäre eine erhebliche Entlastung des Marktes die Folge. Das Wohnungsangebot nähme sehr deutlich zu, im besten Fall um mehr als 3 %. Die Schere zwischen Angebot und Nachfrage würde sich zu einem Gutteil schließen und die Mieter erhielten wieder mehr Wahlfreiheit auf dem Wohnungsmarkt. In der Quintessenz heißt das: Es müssen nicht zwingend mehr Wohnungen genehmigt, sondern mehr Wohnungen fertig gestellt werden. Im Bauüberhang liegt derzeit ein quantitativ ausreichend hohes Angebotspotential, um den Berliner Wohnungsmarkt signifikant zu entspannen und den Anstieg der Neuvertragsmieten zu drosseln. Als Beleg dieser Einschätzung sei nochmals auf die Abbildung 2 verwiesen.

Abbildung 3:

Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhang in Berlin



Quelle: Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen

Glaubwürdigkeit und Investitionsbereitschaft

Der Mietendeckel zielt auf eine umfassende Stabilisierung der Mieten aus sozialpolitischen Gründen. Um dennoch den Wohnungsneubau nicht abzuschrecken, wurde dieser aus der Deckelung herausgenommen. Wir haben weiter vorne schon hierauf hingewiesen und die Vermutung geäußert, dass die Mieten für Wohnungen, die vor und ab dem 1.1.2014 errichtet wurden, in nächster Zeit immer weiter auseinanderklaffen werden. Abbildung 4 bestätigt diese Erwartung anhand einer Auswertung von Angebotsmieten der quantitativ wichtigsten Wohnungsjahrgangsklassen. In den Abbildungen sind neben der Mietentwicklung rechnerische Mietobergrenzen eingetragen, die durch den Mietendeckel vorgegeben werden. Die Grenzen errechnen sich aus den in Tabelle 1 angegebenen Quadratmetermieten inklusive Zuschläge für Modernisierung und Ausstattung. Zudem ist berücksichtigt, dass eine Miete erst dann als überhöht gilt, wenn die so berechneten Grenzen um mehr als 20 % überschritten werden.⁵ Der Abbildung nach folgen in allen Jahrgangsklassen die Medianmieten seit 2019 tendenziell einer Abwärtsentwicklung in Richtung der Mietendeckelspanne – mit einer Ausnahme. Die Mieten für Wohnungen, die seit Anfang 2014 fertig gestellt wurden, folgen weiterhin einer Aufwärtsbewegung. Das dürfte für die Sozial- und Wohnungspolitik der Stadt irgendwann zum Problem werden, da es unmöglich erscheint, eine konsistente Politik zu betreiben, wenn sich der Mietwohnungsmarkt alles andere als einheitlich entwickelt. Ist eine Politik glaubhaft, die der auf den Neubau angewiesenen Gruppe von Mietern das Privileg niedriger Mieten verweigert? Anders formuliert: Der Gesetzgeber könnte verleitet sein, den Mietendeckel früher oder später auf den Neubau auszudehnen.

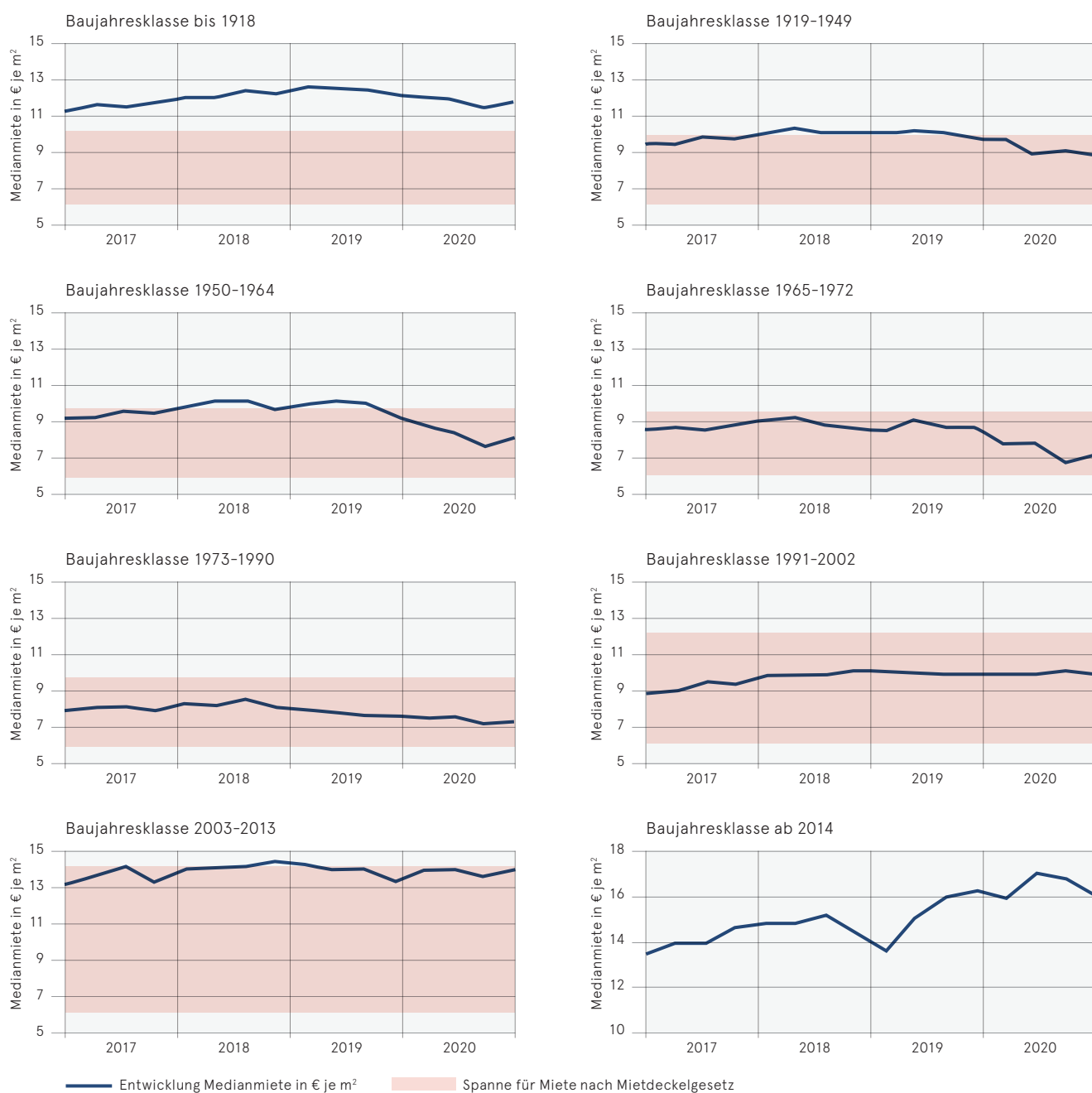
Der Gesetzgeber mag also ankündigen, dass er den Neubau nicht unter den Mietendeckel nimmt, entscheidend ist aber, ob die Bauherren potenzieller Mietwohnungen dieser Ankündigung glauben. Hier birgt der Mietpreisdeckel ein erhebliches Investitionsrisiko. Inwieweit dieses Risiko in nächster Zeit zum Tragen kommt, ist noch unsicher. Nach einem leichten Rückgang im Jahr 2019, verharnte die Anzahl der genehmigten Wohnungen von Januar bis November 2020 auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums.

Modernisierung des Wohnungsbestandes

Nach § 7 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung können Modernisierungsmaßnahmen mit bis zu 1 € je Quadratmeter auf die Miete umgelegt werden. Damit eine Erhöhung zulässig ist, muss diese der Investitionsbank Berlin mitgeteilt werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die maximal mögliche Umlage von 1 € je Quadratmeter in Verbindung mit dem erhöhten Bürokratieaufwand abträglich auf die anstehenden Modernisierungsbestrebungen vieler Vermieter auswirken werden. Umfangreiche Modernisierungen werden durch die Umlagebeschränkungen unrentabel und in die weitere Zukunft verschoben, kleinere Maßnahmen bleiben aufgrund des bürokratischen Aufwands außen vor. Das wird in Summe einen nachteiligen Einfluss auf die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes haben. Es besteht die Gefahr, dass der Altbaubestand nicht in dem Maße modernisiert wird, wie von Seiten klimapolitischer Bestrebungen notwendig bzw. gewünscht. Die negativen Rückwirkungen für Mieter werden sich insbesondere in vergleichsweise hohen Energiekosten zeigen.

⁵ Die Wohnlage, die sich ebenfalls auf die individuelle Mietobergrenze auswirken kann, wurde hier nicht berücksichtigt.

Abbildung 4:
Entwicklung der Medianmieten nach Wohnungsjahrgangsklassen



Quelle: empirica-systeme; eigene Berechnungen

Landesregierung und Markt

Vor mehr als 100 Jahren wurde vom Volkswirt Dr. Felix Meiner für die Stadt Plauen konstatiert: „Man wohnt schlecht in guten Zeiten, gut in schlechten Zeiten.“⁶⁾ Damit wollte er zum Ausdruck bringen, dass für das Niveau und die Entwicklung der Mieten Marktkonstellationen von Bedeutung sind. Wo Mieten steigen, wachsen in der Regel Einkommen und Einwohnerzahl, wo Mieten sinken, gilt nicht selten das Gegenteil.

Natürlich sind steigende Mieten für manche Mieter ein Problem. Aber anstatt das Gebotene zu tun, diese bedarfsgerecht zu fördern, hat die Landesregierung die Mieten unabhängig von der finanziellen Leistungsfähigkeit der Haushalte für den größten Teil des Bestandes vollständig eingefroren. Dabei ändert der Mietendeckel nichts an den Marktengpässen. Angesichts einer zuletzt deutlich nachlassenden Einwohnerentwicklung dürfte der Abbau der sehr hohen Wohnungsbauüberhänge reichen, den Berliner Wohnungsmarkt signifikant zu entspannen. Dafür bedarf es einerseits Baukapazitäten und andererseits Motivation auf Seiten der Bauherren.

⁶⁾ Übernommen aus: Adolf Weber, Boden und Wohnung. Acht Leitsätze zum Streite um die städtische Boden- und Wohnungsfrage, Leipzig 1908, Seite 8.