

Haus & Grund Report

Champagner oder Tradition?

Die letzte Regierung hat den Bundesländern die Möglichkeit zur lokalen Senkung der Kappungsgrenze eingeräumt. Und zwar dort, wo die Länder eine Unterversorgung der Bevölkerung mit Wohnraum feststellen. Für die geplante Mietpreisbremse soll das Gleiche gelten, denn – so der Gesetzentwurf – die Länder wüssten am besten, wo Regelungsbedarf herrsche.

Die Praxis widerlegt diese Vermutung. Berlin hat es vorgemacht. Nicht in Friedrichshain, Kreuzberg oder Prenzlauer Berg wurde die Kappungsgrenze gesenkt; gleich ganz Berlin wurde einbezogen. Und das, obwohl weite Teile der Stadt weder Mietexplosion noch Wohnungsmangel kennen. Immerhin: die Berliner taten noch so, als hätten sie die Fakten untersucht. Bayern ging gleich richtig zur Sache. Neben München wurde in 89 weiteren Städten und Gemeinden die Kappungsgrenze gesenkt. Ohne Analyse, dafür aber zur Überraschung vieler Kommunen selbst.

Die meisten Bundesländer prüfen daher jetzt, ob sie nicht auch handeln können. In Schleswig-Holstein hat die Landesregierung allen kreisfreien Städten eine Senkung der Kappungsgrenze angeboten. Das veranlasste sogar den Mieterbund in Neumünster, dies als unnötig abzulehnen. Das Land Bremen will die Kappungsgrenze jetzt für Bremerhaven einführen. Eine Stadt, in der „es eine ausreichende Anzahl an preiswerten Wohnungen, die für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen bezahlbar sind“ gibt – so das Land Bremen in seiner eigenen Begründung. Und auch Hessen ist fleißig. Zu den schützenswerten Städten gehört Bad Homburg, bisher nur bekannt als eine der drei reichsten Städte Deutschlands mit dem Werbespruch: „Champagner und Tradition“.

Vielleicht war es zu viel Champagner, der die Länder auf ihre Ideen bringt, oder einfach nur schlechte Tradition: die Wohnraumförderung ist in den meisten Ländern rückläufig, seit die Länder diese 2006 vom Bund übernommen haben.

Kai H. Warnecke

MIETPREISBREMSE UND GRUNDGESETZ:

Enteignung vorprogrammiert

Die grundgesetzlich geschützte Eigentumsfreiheit kann zum Wohle der Allgemeinheit durch Gesetze eingeschränkt werden. Die Gestaltungsmöglichkeiten des Gesetzgebers finden ihre Grenze, wenn das Gesetzesvorhaben die Bestandsgarantie des Eigentums berührt.

Das ist nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts dann der Fall, wenn die Vermietung von Wohnraum auch bei vollständiger Ausschöpfung des Mieterhöhungsrechts im Ergebnis zu Verlusten führen (BVerfG, 04.12.1985, Az. 1 BvL 23/84) bzw. die Wirtschaftlichkeit der Vermietung ernstlich in Frage stellen würde (BVerfG, 12.10.2000, Az. 2 BvB 2306/97).

Die Wirtschaftlichkeit der Wohnraumvermietung kann mit der Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung nicht mehr sichergestellt werden. Die Miete kann fortan auf maximal zehn Prozent oberhalb

der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt werden, ohne Rücksicht darauf, ob diese im Einzelfall zu Verlusten führt. Das Risiko einer unwirtschaftlichen Vermietung besteht insbesondere für private Eigentümer, die eine Immobilie in den letzten Jahren ursprünglich zum Zweck der Selbstnutzung erworben haben. So sind die Kaufpreise in den beliebten Stadtlagen, in denen sich auch die Mietpreise stetig erhöht haben, zeitgleich stark angestiegen. Nach Erkenntnissen des IW Köln haben sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin im Zeitraum von 2001 bis 2011 um



Foto: Erich Westendarp/pixelio.de

weiter Seite 2 »

AUF EIN WORT

INHALT

- 02 **GEBÄUDEABSCHREIBUNG:** Kürzere Nutzungsdauer, höhere AfA
- 03 **PREISTREIBER STATT PREISBREMSE:** Mietpreisbremse treibt Neubaumieten
- 03 **WIRTSCHAFTSEXPERTEN:** Meinungen zur Mietpreisbremse
- 04 **MIETPREISBREMSE:** Begründung mangelhaft

Fortsetzung von Seite 1

durchschnittlich 39 Prozent erhöht. In München sind die Kaufpreise für Immobilien in der Zeit von 2007 bis heute um 59,7 Prozent gestiegen.

Das nebenstehende Beispiel zeigt, wie die Mietpreisbremse bei anhaltender Kaufpreisentwicklung zu finanziellen Verlusten führen kann.

Zwar ist der Vermieter befugt, eine einmal wirksam vereinbarte Miete auch nach Einführung der Mietpreisbegrenzung weiterhin zu verlangen. Dies gilt auch im Falle der Wiedervermietung, soweit die zuletzt vereinbarte Miete oberhalb der nach der Einführung der Mietpreisbegrenzung zulässigen Höchstmiete liegt. Diese Regelung greift aber dann nicht, wenn der Wohnraum zunächst selbst genutzt wurde und erst nach Inkrafttreten einer entsprechenden Landesverordnung vermietet werden soll.

Bestandswohnung, Baujahr 1968, 3 Zimmer, 80 m², gute Lage

- > Die monatliche Nettomiete für diese Wohnung beträgt nach dem Münchner Mietspiegel 2013 9,51 Euro/m² zzgl. Zuschlag für gute Lage 0,74 Euro/m², somit 10,25 Euro/m². Bei einem Zuschlag von 10 Prozent dürfte die Miete für diese Wohnung maximal 11,28 Euro/m², somit 902,00 Euro (11,28 Euro/m² × 80 m²) betragen.
- > Der Kaufpreis für diese Wohnung beträgt nach dem Jahresbericht 2012 des Gutachterausschusses München 3.700 Euro/m², somit 296.000 Euro (3.700 Euro × 80 m²) zzgl. 3,5 % Grunderwerbsteuer, Grundbuchgebühren und Notarkosten in Höhe von 14.800 Euro; insgesamt somit 310.800 Euro.
- > Bei Einsatz von 20 Prozent – zinslosem – Eigenkapital muss der Käufer bei einem Darlehenszins von 3,5 Prozent zzgl. 1 Prozent Tilgung monatlich noch 932 Euro an die finanzierende Bank zzgl. 120 Euro an die Hausverwaltung (für nicht auf den Mieter umlegbare Verwaltungs- und Instandhaltungskosten); somit insgesamt monatlich 1.052 Euro zahlen.
- > Daraus ergibt sich eine Unterdeckung in Höhe von 150 Euro monatlich bzw. 1.800 Euro jährlich, auch wenn für die 20 Prozent Eigenkapital keine Zinsen in Ansatz gebracht werden. Nicht berücksichtigt sind ferner eine in der Regel anfallende Maklerprovision sowie der Kaufpreisanstieg seit 2012. Auch bei Ansatz der steuerlichen AfA von 2 Prozent ergibt sich nur eine geringfügige Reduzierung dieser Unterdeckung.

GEBÄUDEABSCHREIBUNG:

Kürzere Nutzungsdauer, höhere AfA

Energiewende, Baumaterialien, Nutzeransprüche: Verschiedene Faktoren haben in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass die Nutzungsdauer von Wohngebäuden, die die Dauer der Gebäudeabschreibung bestimmt, deutlich gesunken ist. Aktuell unterstellen die steuerlichen Regelungen für Wohngebäude im Regelfall eine Nutzungsdauer von 50 Jahren.

Zwei Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines vermieteten Gebäudes können jährlich steuerlich geltend gemacht werden und mindern die mit dem Gebäude erzielten Einnahmen. Ein etwas höherer Abschreibungssatz von 2,5 Prozent gilt für Altbauten, die vor 1925 errichtet wurden. Doch die Nutzungsdauer von Wohngebäuden liegt aufgrund verschärfter energetischer und bautechnischer Vorgaben, aber auch durch veränderte Nutzeransprüche, beispielsweise dem Bedürfnis nach einem barrierearmen und energieeffizienten Wohnumfeld, längst nicht mehr bei 50 Jahren. Fassadendämmung samt Außenputz, dreifach verglaste Holzfenster oder Heizungsanlagen, die bereits nach 20 bis 30 Jahren ausgetauscht werden müssen: Die Lebensdauer wesentlicher Gebäudebestandteile hat sich in vielen Bereichen deutlich verkürzt. Dies führt dazu, dass Wohngebäude von den Eigentümern häufiger als zuvor umfassend modernisiert oder aufwendig instand gehalten werden müssen.

Das Steuerrecht indes ordnet nicht nur die Kosten für ein neu errichtetes bzw. erworbenes Gebäude den Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten zu, die linear mit zwei bzw. 2,5 Prozent abzuschreiben sind. Auch Kosten für aufwendige Modernisierungs-

Gebäudeteil	Bauteil/Material	Jahre
Außentüren und -fenster	Fenster (Rahmen und Flügel): Kunststoff, Nadelholz behandelt	40
	Dichtungsprofile	20
	Dichtstoffe	12
Außenwandbekleidungen	Außenanstriche, mineralischer Untergrund: z. B. Dispersions-, Weißzementfarbe	20
	Putz auf Wärmedämmung: mineralische und silikatische Putzsysteme, Kunstharz-, Silikonharzputzsysteme	30
	Wärmedämmverbundsysteme: Mineralwoll-, Polystyrol-, Polyurethan, Holzfasern, Holzwolleleichtbau- und Korkplatten	40
	Wärmedämmverbundsysteme transparent	20
Sonnenschutz	Jalousien: Kunststoff	25
	Jalousien: Aluminium	15
Dachfenster, -öffnungen, Dachbeläge	Dachflächenfenster (Rahmen): Aluminium-Kunststoff-Komposit	35
	Dachflächenfenster (Rahmen): Laubholz behandelt	40

Quelle: BBSR, Nutzungsdauern von Bauteilen für Lebenszyklusanalysen nach Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB), November 2011.

maßnahmen an Bestandsimmobilien werden als nachträgliche Anschaffungskosten behandelt und müssen vom Eigentümer über 50 Jahre abgeschrieben werden. Gleiches gilt für Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen, die der Käufer einer Bestandsimmo-

bilie innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb vornimmt, wenn er dabei eine Bagatellgrenze von 15 Prozent des Kaufpreises überschreitet. Damit erschwert und verhindert die aktuelle Gebäudeabschreibung Bestandsinvestitionen.

PREISTREIBER STATT PREISBREMSE

Mietpreisbremse treibt Neubaumieten

Entscheidet sich ein Investor, Geld in einen Wohnungsneubau einzubringen, so geht er davon aus, eine Rendite zu erhalten. Diese einfache Annahme und der Vorsichtsgedanke des Investors führen dazu, dass die Mietpreisbremse das politische Ziel, preiswerten Wohnraum zu schaffen, nicht nur verfehlt, sondern konterkariert.

Dies kann anhand eines Rechenbeispiels dargestellt werden. Als Annahmen seien die Baukosten für einen Quadratmeter Wohnfläche einschließlich der Grundstücks- und Nebenerwerbskosten von 4.000 Euro gegeben, davon finanziert der Investor 3.400 Euro fremd und bringt 600 Euro an Eigenkapital ein. Nimmt man weiter Fremdfinanzierungskosten von 3,1 Prozent und eine Eigenkapitalverzinsung von 2,0 Prozent p. a. und Bewirtschaftungskosten von 1,20 Euro je Quadratmeter an, so ist dieser beispielhafte Neubau mit einer Kostenmiete von 10,98 Euro je Quadratmeter zu vermieten.

Direkt steht die geplante Mietpreisbremse dem nicht entgegen, allerdings hat sie Auswirkungen auf die zukünftige Vermietung. Die Vermietung dieser Neubauwohnung kann in den Folgejahren zu einer Miete von 10,98 Euro je Quadratmeter erfolgen. Erstmalig darf der Vermieter die Miete dann anpassen, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete einschließlich des miet-

rechtlich höchstmöglichen Aufschlages von zehn Prozent mindestens einen Wert von 10,99 Euro erreicht und demzufolge eine Mieterhöhung von einem Cent ermöglicht. Schreibt man dieses Beispiel anhand vorhandener und belastbarer statistischer Zeitreihen des Statistischen Bundesamtes zur Preisentwicklung fort, ist für die Mietsteigerung ein Wert von 1,13 Prozent und für die Bewirtschaftungskosten – beispielsweise anhand der Zeitreihe „Instandhaltung und Reparatur der Wohnung“ – eine Steigerung von 2,57 Prozent anzusetzen. Für das zweite Jahr der Vermietung zum Eingangsmietpreis von 10,98 Euro ist somit festzustellen, dass die gestiegenen Kosten für Instandhaltung und Reparatur dazu führen, dass die Miete für den Vermieter nicht mehr kostendeckend ist. Der eingangs erwähnte Vorsichtsgedanke führt nun dazu, dass der Vermieter die Erstvermietungsmiete der Neubauwohnung so hoch ansetzen wird, dass diese Miete die steigenden Kosten so lange deckt, bis die ortsübliche Ver-

gleichsmiete einschließlich des mietrechtlich höchstmöglichen Aufschlages von zehn Prozent diese erhöhte Erstvermietungsmiete übersteigt. Erst dann ist es ihm aufgrund der mietrechtlichen Beschränkungen möglich, seine steigenden Kosten an die Mieter weiterzugeben.

Für eine dem obigen Beispiel vergleichbare Wohnung in Berlin-Neukölln, deren Mietspiegelmiete im Jahr 2013 8,46 Euro beträgt, bedeutet dies, dass der Vermieter anstatt der Kostenmiete von 10,98 Euro eine Miete von 11,93 Euro verlangen wird, da erst im Jahr 2037 die mit 1,13 Prozent p. a. steigende Vergleichsmiete diesen Wert erstmalig übersteigt. Neben diesem, durch die Mietpreisbremse verursachten, um rund einen Euro erhöhten Erstvermietungspreis ist davon auszugehen, dass alle Neubauprojekte, die zu einem Preis von 10,98 Euro gerade noch Mieter gefunden hätten, nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse aufgrund ihrer Unvermietbarkeit unterbleiben werden.

MEINUNGEN VON WIRTSCHAFTS-
EXPERTEN ZUR MIETPREISBREMSE:

Die Mietpreisbremse ist ... eher ein politisches Placebo, das weder größere Teile der Bevölkerung entlastet noch die soziale Entmischung stoppt und erst recht nicht den Kern des Problems – fehlenden Wohnraum – löst.

Quelle: Dr. Claus Michelsen, Wissenschaftlicher Mitarbeiter der Abteilung Konjunkturpolitik am DIW Berlin: Mietpreisbremse – wohnungsmarktpolitisches Placebo, klimapolitisches Gift, DIW Wochenbericht 46/2013

Ein Ungleichgewicht zwischen der nachgefragten und der angebotenen Menge an Wohnraum lässt sich nicht durch Obergrenzen für die Miethöhe in neu abzuschließenden Verträgen beseitigen. Es wird dabei lediglich der Preis als Zuteilungsverfahren außer Kraft gesetzt, der Nachfrageüberschuss bleibt jedoch unvermindert bestehen. Es stellt sich eine Insider-Outsider-Problematik ein, das heißt, es werden

diejenigen begünstigt, die über eine Mietwohnung verfügen, während jene benachteiligt werden, die eine neue Wohnung suchen, aber auf dem Markt nicht zum Zuge kommen.

Quelle: Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Jahresgutachten 2013/14, S. 464 f.

Die von den Haushalten zu tragenden realen Kostensteigerungen beziehen sich einzig und allein auf die Brutto-Warmmieten, sind also ausschließlich durch steigende Energiepreise getrieben. Wo in diesem Kontext eine Mietpreisbremse ansetzen soll, ist zweifelhaft.

Quelle: David Bencek, Henning Klodt: Die Legende von der Mietpreisexplosion, Kiel Working Papers Nr. 1895, Institut für Weltwirtschaft Kiel, Januar 2014

Um die bestehenden Anspannungen an den Wohnimmobilienmärkten marktgerecht abzubauen, sind zuverlässige Preis- und Mietsignale für lohnenswerte Investi-

tionen in Wohnraum erforderlich. Regulatorische Eingriffe in die Mietvereinbarungen in Neuverträgen wirken hingegen kontraproduktiv.

Quelle: Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Februar 2014, S. 67

So wird etwa die geplante Mietpreisbremse entweder keine substantziellen Verbesserungen für die Mieter bringen oder die erwarteten Renditen von Investitionen in den Mietwohnungsbau reduzieren. Wenn letzteres der Fall ist, wird die private Investitionstätigkeit im Mietwohnungsbau beeinträchtigt. Es mag durchaus sein, dass es auf Mietmärkten Fehlentwicklungen gibt. Aber administrierte Preise werden diese Fehlentwicklungen nicht abwenden können. Dort, wo Mieten aufgrund der Knappheitsverhältnisse hoch sind, wird eine Mietpreisbremse die Probleme eher verschärfen als lösen.

Quelle: Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2014: Deutsche Konjunktur im Aufschwung – aber Gegenwind von der Wirtschaftspolitik, April 2014, S. 44 und S. 63 f.

MIETPREISBREMSE:

Begründung mangelhaft

Die Mietpreisbremse wird nach Angaben der Verfasser des Referentenentwurfs aus dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz einen volkswirtschaftlichen Schaden von mindestens 1,3 Milliarden Euro verursachen und somit das Bruttoinlandsprodukt um 0,05 Prozent mindern.

Darüber hinaus wird sie, wie es der teilweise deutlichen Kritik von Seiten des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung DIW, der Deutschen Bundesbank, des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, des Instituts für Weltwirtschaft Kiel, der OECD sowie der Europäischen Kommission zu entnehmen war, ihr Ziel nicht erreichen. Der Entwurf stützt sich zudem auf falsche wohnungspolitische Daten und ignoriert die Fakten.

Die Annahme einer allgemeinen und weit verbreiteten Mietpreisexplosion in Deutschland ist mit seriösen Daten nicht zu belegen. Stattdessen weist das Statistische Bundesamt für die zurückliegenden zehn Jahre eine Steigerung der Wohnungsmieten von 11,9 Prozent und damit einen deutlich geringeren Wert als für die Inflation mit 18,0 Prozent aus. Mietsteigerungen sind für wirtschaftlich starke Ballungsräume zu verzeichnen, die sich darüber hinaus durch eine hohe Attraktivität auszeichnen und somit eine Zuwanderung auslösen. Selbst in

diesen Städten sind die Mietsteigerungen zumeist aber auf wenige „In-Quartiere“ begrenzt, während in anderen Stadtteilen weiterhin preisgünstiges Wohnen möglich ist. Größter Treiber der Wohnkosten in Deutschland waren im gleichen Zeitraum die rasant steigenden Energiekosten. So wuchsen die Kosten für den Betrieb einer Zentralheizung im Zehnjahreszeitraum um über 70 Prozent und die Strompreise um über 74 Prozent.

Um trotz des Sachstandes eine große Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten aufzuzeigen, vergleichen die Verfasser des Referentenentwurfs Angaben des F+B Mietspiegelindex und des Wohnindex des gleichen Forschungsinstituts für mehrere deutsche Städte. Dem Auftrag entsprechend bilden die Werte des Mietspiegelindex das Mietniveau einer Gemeinde ab. Dies wird ausdrücklich ohne Rücksicht auf Baualters- und Ausstattungsklassen sowie die Wohnraumgröße getan. Demgegenüber wird vom BMJV für die Angebotsmieten der Wohnindex he-

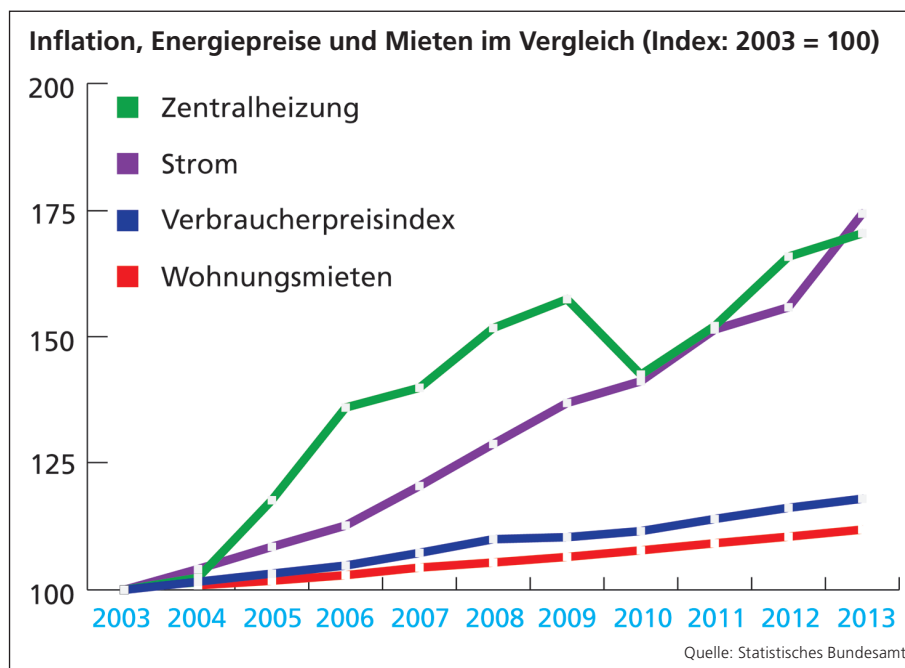


Foto: Haus & Grund

Quelle des Gesetzentwurfes: das Bundesjustizministerium in Berlin.

rangezogen, der auf der Grundlage von Wohnungen mit einer Größe von ungefähr 75 Quadratmetern und einem Baualter von lediglich zehn Jahren erstellt wird. Dass der letztgenannte Wohnraum unter normalen Bedingungen in den allermeisten Fällen als der mit der deutlich höheren Wohnqualität anzusehen sein dürfte, liegt auf der Hand. Ebenso ist anzunehmen, dass somit die Miete deutlich höher liegen dürfte.

Da die Verfasser des Referentenentwurfs zwei nicht vergleichbare Datensätze vergleichen, muss der Schluss, dass die Differenz zwischen Mieten in Bestandsverhältnissen und Marktmieten aktuell besonders hoch sei, als nicht erwiesen angesehen werden.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Herausgeber:

Haus & Grund Deutschland, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin,
Hauptgeschäftsführer: Dr. Kai H. Warnecke

Redaktion: Alexander Wiech, Leiter Kommunikation, T 030-202 16-0,
F 030-202 16-555, info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de

Gestaltung: www.designbuero-ehmer.de, **Layout:** Ariane Waterstraat

