

Schwerpunkt Wohnungs- und Städtebaupolitik

Positionen zu Mietpreisdeckelung, Steuern und Qualitätsstandards

Die Parteien orientieren sich mit ihren Positionen zur Wohnungsbaupolitik vor allem am Verbraucher, dem nachhaltig ausreichend und günstiger Wohnraum zur Verfügung stehen soll. Die aktuellen Vorhaben gefährden nach Ansicht des Immobilienverbandes IVD aber genau das. Sowohl eine fast parteiübergreifend präferierte Mietpreisdeckelung als auch eine von SPD, Linken und Grünen geplante Wiedereinführung der Vermögenssteuer gingen zulasten der Mieter, da durch sinkende Renditen der Neubau unattraktiver würde. Auch Modernisierungsmaßnahmen würden sich verzögern oder ganz ausfallen. Das kann natürlich nicht im Sinne der Mieter sein – aber auch nicht im Sinne der Makler, die an gut vermittelbaren Gebäuden interessiert sind. (Red.)

Der Wohnungsmarkt in Deutschland und insbesondere in den Metropolen ist derzeit Thema zahlreicher politischer Diskussionen. Die Parteien begegnen der angespannten Situation mit Plänen zur Regulierung des Marktes und vor allem der Mietentwicklung. Viele dieser Ideen sind jedoch nicht zielführend.

Hemmschwelle für Modernisierung und Neubau

Das neue Mietrecht, das seit Mai dieses Jahres gilt, hat bereits den Weg für eine Senkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen frei gemacht. Die Länder haben jetzt die Möglichkeit, Mieterhöhungen auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren zu begrenzen – jedoch nur in Gemeinden oder Gemeindeteilen mit besonders angespannten Wohnungsmärkten. Dies soll dann fünf Jahre lang gelten. Berlin und München etwa haben bereits entsprechende Rechtsverordnungen erlassen, Hamburg plant den Erlass für September.

Während regionale Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen die Mieter in den entsprechenden Gemeinden möglicherweise kurzzeitig entlasten, könnten sie langfristig negative Effekte haben. Denn Vermieter werden voraussichtlich deutlich weniger als bisher in den Wohnungsbestand investieren, was vor allem auf Kosten von energetischer Sanierung und seniorengerechtem Umbau von Wohnungen ginge. Mehr noch: Es besteht die Gefahr, dass die Mieten durch die Senkung der Kappungsgrenzen schneller steigen als ohne einen entsprechenden Erlass. Denn bislang schöpfen viele Vermieter die rechtlichen Möglichkeiten zur Mieterhöhung nur teilweise aus. Wenn der Erlass zur Begrenzung der Mietersteigerung jedoch in den Kommunen in Kraft tritt, werden die Vermieter vermutlich die Mieten noch einmal erhöhen, da sie weitere Regulierungen nach der Bundestagswahl fürchten.

Das aktuelle Mietrecht geht einigen politischen Parteien wie SPD, Grünen und Linken jedoch nicht weit genug: Sie fordern eine Begrenzung von Mieterhöhungen bei Wiedervermietungen auf zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Lag die Miete bereits vor der Wiedervermietung höher, muss sie aber nicht gesenkt werden. Seit kurzem schließt sich auch die Union dieser Forderung an, will den Bundesländern aber bei der genauen Höhe der Begrenzung Gestaltungsspielraum einräumen.

Würde diese Forderung umgesetzt, wäre das zum einen rechtlich problematisch. Denn eine Deckelung von Mieterhöhungen bei Wiedervermietung würde die Vertragsfreiheit und das Eigentumsrecht von Vermietern verletzen, was mit dem

Grundgesetz nicht vereinbar wäre. Zum anderen würde eine Begrenzung der Mieterhöhung die energetische Modernisierung von Wohnungen ausbremsen. Der Grund: Nach dem Auszug eines Mieters sind häufig Modernisierungen erforderlich, damit die Wohnung technisch auf dem neusten Stand ist. Damit diese Maßnahmen sich für den Vermieter wirtschaftlich lohnen, müsste er die Miete bei einer Neuvermietung in der Regel erhöhen.

Würde die Mietpreisdeckelung eingeführt, wäre das wiederum unter Umständen nicht möglich. Führt er die Modernisierung jedoch während des Mietverhältnisses durch, kann er jährlich elf Prozent der Modernisierungskosten auf den Mieter umlegen. Die Folge: Der Vermieter wird entweder gar nicht mehr oder während des Mietverhältnisses modernisieren. Letzteres würde allerdings zulasten des Mieters fallen, da er neben der Mieterhöhung auch die mit den Bauarbeiten einhergehende Lärmbelastung dulden müsste.

Zum Schutz der Mieter ist die Deckelung ohnehin nicht erforderlich: Sie sind nach Meinung des IVD durch die aktuelle Gesetzgebung, insbesondere durch das Gesetz gegen Mietwucher, bereits ausreichend vor überhöhten Mietsteigerungen geschützt. Auch der Neubau würde unter einer Deckelung der Neuvertragsmieten leiden, da er sich für Investoren dann nicht mehr lohnen würde.

Vermögenssteuer ist eine Belastung

Doch: Der einzige Weg, um in Ballungszentren langfristig niedrigere Mieten zu erreichen, ist Neubau. Dieser ist für Investoren nur wirtschaftlich, wenn die Mieten nicht zu niedrig sind. In einem gesunden Immobilienmarkt, wie wir ihn in Deutschland haben, passt sich das Angebot der Nachfrage von selbst an: Wenn die Mieten steigen, werden auch mehr Wohnungen gebaut. So vergrößert sich das Angebot und der Markt entspannt sich. Um den Neubau auch

Der Autor



Jens-Ulrich Kießling

Präsident, Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband, Berlin

darüber hinaus anzukurbeln, schlagen wir eine Gebäudeabschreibung von vier Prozent statt zwei Prozent pro Jahr vor. Die von den Parteien geforderten Regulierungen des Wohnungsmarktes lehnen wir ab. Würde neben einer Deckelung von Mieterhöhungen auch die Vermögenssteuer (wieder) eingeführt, wie SPD, Grüne und Linke es fordern, würde dem dringend benötigten Neubau ein weiterer Stein in den Weg gelegt. Denn insbesondere wenn sie auch für vermietete Immobilien gelten würde, wäre der Mietwohnungsneubau mit ihr weniger rentabel. Um diesen nicht zu gefährden, wäre bei der Besteuerung vermieteter Immobilien ein ausreichender Abschlag zu machen.

Der Grund: Vermietete Objekte sind zum einen nur eingeschränkt fungibel und zum anderen unterliegt der Eigentümer einer gesellschaftlichen Verantwortung. Es müsste ebenfalls berücksichtigt werden, dass vermietete Immobilien nicht nur Gewinne, sondern in vielen Teilen Deutschlands teils hohe Verluste generieren. Zudem dürfte das selbst genutzte Eigenheim nicht zum Vermögen hinzugerechnet werden, da der Eigentümer damit keine Erträge erwirtschaftet. Für Betriebsvermögen müssten Ausnahmen und Freibeträge geschaffen werden, damit die deutsche Wirtschaft keinen Schaden nimmt und die Eigenkapitaldecke nicht weiter geschmälert wird.

Außerdem bestehen für die Wiedereinführung der Vermögenssteuer einige verfassungsrechtliche Hürden. Würde sie in Form einer reinen Substanzsteuer eingeführt, würde sie gegen die Eigentumsgarantie verstoßen, die im Grundgesetz verankert ist. Auch in Form einer typisierten Ertragssteuer wäre es problematisch, da die unterschiedlichen Vermögensarten unterschiedlich hohe Erträge erzielen und somit in unterschiedlicher Weise mit Ertragssteuern vorbelastet sind. Die Folge wäre ein Verstoß gegen das Gleichbehandlungsgebot des Grundgesetzes.

Bevor sich Immobilienkäufer mit Mietsteigerungen und der Besteuerung von Immobilien befassen, müssen sie zunächst eine für sie geeignete Immobilie erwerben. Geraten sie dabei an einen Makler mit unzureichendem Wissen, der sie zum Beispiel zum Wert einer Immobilie falsch berät, kann sie das teuer zu stehen kommen. Dasselbe gilt für Immobilieneigentümer, die einen Verwalter beauftragen. Leitet er zum Beispiel notwendige Instandhaltungsmaßnahmen nicht in die Wege, sind Schäden am Gebäude möglich, die einen Wertverlust nach sich ziehen.

Das Problem: Sowohl für Makler als auch für Verwalter gibt es für die Gewerbeanmeldung keine Zugangsvoraussetzungen. Um den Schutz von Verbrauchern und Vertragspartnern vor „schwarzen Schafen“ zu gewährleisten, ist eine gesetzliche Pflicht zum Sach- und Fachkundenachweis für Immobilienberufe erforderlich. Nur so kann ein einheitlicher Qualitätsstandard bei Immobiliendienstleistungen sichergestellt werden.

Schutz vor „schwarzen Schafen“

Ein Sach- und Fachkundenachweis für Immobilienmakler kann nicht nur die Kunden schützen, sondern den deutschen Immobilienmaklern auch zu einem besseren Image verhelfen. Daneben würde sich ihre Position im europäischen Vergleich verbessern: Während in den meisten europäischen Ländern teils strenge Zulassungsvoraussetzungen für den Maklerberuf bestehen, sind die deutschen Makler durch die bisherige Gesetzeslage benachteiligt.

Der Immobilienverband IVD hat für seine Mitglieder bereits eine Verpflichtung zu regelmäßiger Fortbildung eingeführt. Künftig sollte für die Erteilung der Ge-

werbeerlaubnis als Immobilienmakler oder Verwalter der Nachweis von mehreren Jahren Berufserfahrung und einer festgelegten Anzahl an abgeleiteten Fortbildungsstunden als verpflichtend eingeführt werden. Eine Berufsausbildung in einem für die Tätigkeit relevanten Beruf wie zum Beispiel Immobilienkaufmann sollte dabei angerechnet werden. Für Makler und Verwalter, die bereits viele Jahre Berufserfahrung gesammelt haben, müsste eine Übergangsrichtlinie gelten: Die „Alte-Hasen“-Regelung würde sie unter bestimmten Voraussetzungen von der Pflicht zum Sach- und Fachkundenachweis freistellen.

Um den Wohnungsmarkt vor allem in den Metropolen zu entspannen und bezahlbares Wohnen zu ermöglichen, ist aus Sicht des Immobilienverbandes IVD zunächst hauptsächlich Wohnungsneubau nötig. Die Voraussetzungen dafür sind verlässliche Investitionsbedingungen, die für Investoren Planungssicherheit gewährleisten. Regulierungen des Wohnungsmarktes und insbesondere der Mieten sind nicht erforderlich. Damit die Kunden von Maklern und Verwaltern vor unzureichend ausgebildeten Dienstleistern geschützt sind, braucht es gesetzliche Qualitätsanforderungen an die Immobilienberufe. 