Foto: © photonaj

Mietspiegelreform

Weniger Kaltmiete für Vermieter

Eine Studie zur Mietspiegelreform zeigt: Die vom Bundesjustizministerium geplante Ausdehnung des Bezugszeitraums für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und somit des Mietspiegels auf zehn Jahre wird zu einem massiven Wertverlust von Wohnungsbeständen führen.

Der Gesetzgeber will bewusst die Mieten einfrieren und gerade in den nachgefragten Städten werden die Mieten damit staatlich nach unten korrigiert. Das zeigt eine Studie des Center for Real Estate Studies (CRES) der Steinbeis Hochschule Berlin im Auftrag des IVD. „Statt einem Mehr an aktuellen Mieten wird durch die Verlängerung des Bezugszeitraums ein Mehr durch alte Mieten bewirkt", kritisiert Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbandes IVD die geplante Mietenspiegelreform. Im steigenden Markttrend verlieren Vermieter dadurch selbst in konservativen Modellrechnungen der Studie mindestens 65 Cent je Quadratmeter Kaltmiete pro Monat. Investoren wie zum Beispiel Finanzinstitutionen und Privatpersonen, die für ihr Alter vorsorgen möchten, können dann nicht einmal einen Inflationsausgleich für ihr Investment erwarten. Dieser Effekt betrifft mehr als 50 Prozent des gesamten deutschen Vermögensbestands. Als Konsequenz bleiben dringend benötigte Investitionen in den Wohnungsmarkt aus und die Wohnraumknappheit in deutschen Ballungszentren verschärft sich zusätzlich.

Die Studie filtert 50 Kommunen in Deutschland und ist damit die bislang einzige umfassende Untersuchung zu den Auswirkungen des Betrachtungszeitraumes des Mietenspiegels. Unter den 15 größten deutschen Städten ist in München mit 1,35 Euro pro qm die größte Mietspiegeldifferenz aus dem Vergleich von vierjährigem und zehnjährigem Bezugszeitraum zu erwarten. Hannover und Stuttgart folgen mit Differenzen von jeweils 1,25 und 1,11 Euro pro qm, wie die Modellrechnungen des CRES zeigen. In Berlin liegt die Differenz bei 76 Cent pro qm. Lediglich in Duisburg hat die Differenz einen negativen Wert. Hier liegt die ortsübliche Vergleichsmiete bei zehnjährigem Bezugszeitraum mit 4,88 Euro proqm um 0,05 Euro pro qm höher als bei dem vierjährigem Bezugszeitraum.

„Die Studie macht deutlich, dass es sich bei diesem Gesetzesvorhaben um eine verkappte Mietpreismanipulation handelt. Anstatt mit offenem Visier zu kämpfen, versucht die Bundesregierung einen

Mietenstopp durch die Hintertür zu erwirken. Die volkswirtschaftlichen Modellrechnungen des CRES machen deutlich, dass das mit negativen Folgen für Eigentümer wie Mieter einhergeht", sagt der IVD-Präsident. Das einzig wirkungsvolle Mittel gegen den Mangel an Wohnraum in deutschen Großstädten ist der forcierte Neubau.

„Die vorgestellten Rechenbeispiele zeigen, dass bei schwankenden Märkten bereits vier Jahre ausreichend sind, um einen angemessenen Ausgleich zyklischer oder kurzfristiger Marktschwankungen zu gewährleisten und damit das Schwankungsrisiko fair zwischen Mietern und Vermietern zu verteilen", kommentiert der Autor der Studie Prof. Dr. Marco Wölfle vom CRES. Im Umgang mit steigenden und fallenden Miettrends ist die Ausdehnung des Bezugszeitraums auf zehn Jahre genau das falsche Instrument. In Märkten mit steigenden Mieten wird ergänzend zu markteigenen Dämpfungswirkungen und der noch hinzukommenden Mietpreisbremse eine weitere Verlangsamung der Preisentwicklung hervorgerufen. „Es läge nicht fern, hier ein Einfrieren der Mietentwicklung in manchen Situationen zu erwarten", resümiert Wölfle.

Bundesregierung plant Sonderabschreibung für Neubau

Bei einigen Teilen der Bundesregierung scheint die Erkenntnis angekommen, dass nur der forcierte Neubau hilft. Das zeigen die Pläne des Finanzministeriums, eine Sonderabschreibung zur Förderung des Mietwohnungsbaus einzuführen. Demnach plant die Bundesregierung, dass für den Neubau von Mietwohnungen und den Erwerb solcher Wohnungen eine Sonderabschreibung gewährt werden soll.

Während mit dieser Maßnahme für den Wohnungsbau endlich Gas gegeben wird, tritt Bundesjustizminister Maas gleichzeitig auf die Vollbremse. „Auf diese Weise gerät das Vorhaben ‚Mehr Wohnraum für alle' ins Schlingern und die Regierung wird letztlich niemandem gerecht", so Schick weiter. Die beabsichtigten Abschreibungsvorteile sind sicherlich ein Schritt in die richtige Richtung. Dieser Schritt ist aber nur halbherzig. Um den Wohnungsbau nachhaltig in Gang zu bringen, wäre darüber hinaus unbedingt erforderlich, dass die so genannte Normalabschreibung von bisher zwei auf mindestens drei Prozent angehoben wird. Außerdem muss in die Vorschrift des § 15 b Einkommenssteuergesetz eine Ausnahme eingefügt werden, sodass der Verlust aus den geförderten Wohnungen mit den positiven Einkünften verrechnet werden kann. Denn Verluste alleine bewirken noch keinen Steuervorteil. Dieser entsteht erst, wenn man die Verluste mit anderen positiven Einkünften verrechnet und so weniger Einkünfte versteuert. ■

Altersklasse	Neubau		Bestand ab 1949			Bestand bis 1948		
Wohnwert	**gut**	**mittel**	**gut**	**mittel**	**einfach**	**gut**	**mittel**	**einfach**
Berlin (Ost)	1,50 €	1,11 €	0,86 €	0,69 €	0,59 €	1,06 €	1,04 €	0,79 €
Berlin (West)	1,66 €	1,28 €	1,03 €	0,83 €	0,60 €	1,15 €	1,20 €	0,92 €
Bremen	1,34 €	0,90 €	1,19 €	0,92 €	0,88 €	1,49 €	1,63 €	1,22 €
Dortmund	0,90 €	0,68 €	0,67 €	0,33 €	0,29 €	0,50 €	0,33 €	0,52 €
Dresden	0,98 €	0,86 €	0,61 €	0,71 €	0,75 €	0,53 €	0,70 €	0,68 €
Duisburg	0,30 €	0,52 €	**-0,07 €**	**-0,05 €**	0,18 €	**-0,15 €**	0,01 €	0,06 €
Düsseldorf	0,93 €	1,20 €	1,58 €	0,63 €	0,63 €	0,93 €	0,72 €	0,86 €
Essen	0,42 €	0,16 €	0,25 €	0,25 €	0,09 €	0,33 €	0,21 €	0,10 €
Frankfurt Main	1,43 €	1,14 €	0,72 €	0,66 €	0,54 €	1,33 €	0,64 €	0,58 €
Hamburg	0,93 €	1,02 €	1,11 €	1,06 €	0,69 €	1,14 €	0,84 €	0,69 €
Hannover	3,43 €	2,92 €	1,85 €	1,25 €	0,73 €	2,38 €	1,83 €	1,23 €
Köln	1,42 €	1,30 €	1,38 €	0,71 €	0,64 €	0,74 €	0,61 €	0,48 €
Leipzig	1,15 €	0,85 €	0,51 €	0,24 €	0,20 €	0,28 €	0,35 €	0,28 €
München	1,78 €	1,47 €	1,44 €	1,35 €	1,00 €	1,52 €	1,31 €	1,08 €
Nürnberg	0,48 €	0,65 €	0,64 €	0,51 €	0,46 €	0,80 €	0,68 €	0,55 €
Stuttgart	1,16 €	0,97 €	1,28 €	1,11 €	0,76 €	1,45 €	1,24 €	0,83 €

Mietspiegeldifferenzen aus dem Vergleich von vierjährigen und zehnjährigen Bezugszeiträumen