

Warum ist die Deckelung von Mieten falsch?

Die Regulierung der Neuvertragsmieten ...

... verewigt die Wohnungsknappheit.

Erfahrungsgemäß funktioniert der Wohnungsmarkt in einem Zyklus von etwa sieben Jahren. Steigen die Mieten, werden mehr Wohnungen errichtet und das Angebot vergrößert sich. Wenn man durch Regulierungen diese Reaktion des Marktes verhindert, verewigt man die Wohnungsknappheit. Die Regulierung der Mieten schafft ihre eigenen Ursachen.

... würgt den Neubau ab.

Ein Investor wird nur dann einen Neubau in Angriff nehmen, wenn er damit rechnen kann, die Mieten auf lange Sicht mindestens im Rahmen des Inflationsausgleichs anpassen zu können und wenn er eine Wertsteigerung der Immobilie durch bessere Neuvermietungen erwarten kann.

... schadet den Mietern.

Eine Regulierung des Mietrechts nützt den Mietern nur vordergründig. Letztlich schadet sie den Mietern, weil sie den Neubau verhindert und damit zu einer Verknappung von Wohnraum führt.

... verhindert Investitionen in den Bestand.

Eine Regulierung der Neuvertragsmieten hätte zur Folge, dass Investitionen in den Wohnungsbestand unterbleiben. Sanierungen und Modernisierungen wären nicht wirtschaftlich durchzuführen, wenn die Kosten nicht auf die Miete umgelegt werden könnten.

... senkt den Wohnstandard in Deutschland.

Wird aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit nicht mehr kontinuierlich in den Wohnungsbestand investiert, droht in zehn bis 15 Jahren eine deutliche Verwahrlosung des Gebäudebestandes, der dann nur mit überproportionalen Investitionen und Anstrengungen wieder an moderne Wohnstandards angepasst werden könnte.

... nützt allenfalls denjenigen, die schon eine Wohnung haben.

Die regionale/lokale Senkung der Kappungsgrenze auf 15 Prozent in drei Jahren nützt nur denjenigen, die schon eine Wohnung haben. Wer eine Wohnung sucht, hat aber das Nachsehen, weil die Entstehung neuer Wohnungen verhindert wird.

... fördert Korruption.

Wenn die Neuvertragsmieten gedeckelt sind und der potenziell gezahlte Preis als Kriterium für die Auswahl des Mieters entfällt, werden andere Auswahlkriterien an dessen Stelle treten. Entweder kommt es zu Korruption oder zu staatlich geregelten Auswahlmechanismen.

... stellt sozial und wirtschaftlich schwache Mieter nicht besser.

Die Nivellierung der Mietpreise wird nicht dazu führen, dass Vermieter sozial und wirtschaftlich schwächer gestellten Mietern den Vorzug geben. Obwohl der solvente und gesellschaftlich etablierte Mietinteressent nicht mehr Miete bezahlen darf als der transferabhängige Bewerber, wird sich der Vermieter in der Regel für den solventeren Bewerber entscheiden.

... ist nicht verfassungskonform.

Eine Regulierung der Neuvertragsmieten über das Maß des bestehenden § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) hinaus wäre verfassungswidrig, weil die Vertragsfreiheit und die Eigentumsгарantie verletzt würden.

Beispiel zu Folgen einer Deckelung der Neuvertragsmieten:

- Miethaus Berlin
- 50 m² 2 Zimmer Altbau Kaltmiete/m²
- derzeit 500,- EUR/Monat Kaltmiete
- d. h. 10 EUR/m²
- Mietspiegel (ortsübliche Vergleichsmiete): 7,50 EUR/m²
- Neuvermietung nur noch bei 8,25 EUR/m²
- Minderertrag beträgt 1,75 EUR/m² (17,5 %)

Warum ist die Verlängerung des Betrachtungszeitraums beim Mietspiegel ungerecht?

Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums beim Mietspiegel ...

... verzerrt die zeitgerechte Abbildung der Mieten.

Wird der Betrachtungszeitraum beim Mietspiegel von vier auf zehn Jahre verlängert, wird der Vergangenheit weit mehr Gewicht beigemessen als der Gegenwart. Ein Mietspiegel soll aber, wie jeder Preisindex, ein Bild von der

aktuellen Situation vermitteln. Der Vermieter muss das Recht haben, die Miete – trotz des bestehenden Vertragsverhältnisses – an die gegenwärtigen Verhältnisse anzupassen. Er hat einen Anspruch darauf, dass die Mietspie-

gelmierte eine aktuelle Miete ist und Faktoren wie die Inflationsrate abbildet. Es ist nicht in das Belieben des Gesetzgebers gestellt, dies zu ändern.

Warum ist die Absenkung der Modernisierungumlage schädlich?

Die Absenkung der Modernisierungumlage von elf auf neun Prozent ...

...gefährdet die Energiewende.

Findet kein angemessener wirtschaftlicher Ausgleich statt, werden Eigentümer angesichts gestiegener Baukosten, hoher Anforderungen aus der Energieeinsparverordnung und des anspruchsvollen Mietrechts sich nicht mehr in der Lage sehen, energetische Sanierungen voranzutreiben.

... die Energiewende kann nur gelingen,

wenn sowohl Vermieter als auch Mieter sowie die Politik ihren Beitrag leisten.



Warum sind steuerliche Anreize für die Steigerung der Energieeffizienz sinnvoll?

Die steuerliche Abschreibung energetischer Sanierungsmaßnahmen ...

... hebt zusätzliche Energieeffizienzpotenziale.

Durch die steuerliche Abschreibung energetischer Sanierungsmaßnahmen wird die Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme in der Investitionsrechnung des Investors verbessert. Für Eigenheimbesitzer sollte die Möglichkeit geschaffen werden, über zehn Jahre die Kosten einer energetischen Sanierung jährlich in Höhe von drei Prozent der Kosten von der Steuerschuld abzuziehen.

.... ist für die Eigentümer weniger bürokratisch.

Die Förderung über die KfW Bank erreicht viele Eigentümer nicht. Für ältere Eigentümer und WEG-Gemeinschaften ist die Aufnahme eines Darlehens schwierig.

Steuerlich

... sollte für Erwerber von Immobilien die Vorschrift über den anschaffungsnahen Herstellungsaufwand so geändert werden, dass Kosten für eine energetische Sanierung nicht aktiviert werden müssen.

Warum muss die Aufwärtsspirale bei der Grunderwerbsteuer gestoppt werden?

Die Erhöhung der Grunderwerbsteuersätze durch die Länder ...

... verteuert den Erwerb eines Eigenheims.

Die Grunderwerbsteuer wird häufig als „nachgeholte Vermögensteuer“ gerechtfertigt. Insofern wirkt sie ungleich, denn sie erfasst vor allem Familien mit einem Eigenheim, deren Vermögen im Wesentlichen aus dem Wohneigentum besteht. Außerdem erschwert sie Wanderungsbewegungen, die durch berufliche Anforderungen aber erforderlich sind.

... führt zu einer Doppelbelastung mit Umsatzsteuer und Grunderwerbsteuer.

Bauherren, die sich ein unbebautes Grundstück kaufen und dieses anschließend mit einem Einfamilienhaus bebauen, müssen häufig feststellen, dass das Finanzamt die Kosten zur Errichtung des Gebäudes nicht nur der Umsatzsteuer unterwirft, sondern auch in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einbezieht.

Warum ist die Grundsteuer sozial ungerecht?

Die Grundsteuer ...

... belastet Bürger ohne Rücksicht auf ihre finanzielle Leistungsfähigkeit.

Je größer die Wohnung ist, umso größer ist die Belastung durch die Grundsteuer. Gerade Familien mit Kindern sind aber gezwungen, eine größere Wohnung zu bewohnen und werden daher überproportional mit der Grundsteuer belastet.

... ist zu hoch.

In fast allen Kommunen liegen die Steuersätze mittlerweile weit über den von der Landesregierung empfohlenen Steuersätzen. Auch wenn man anerkennt, dass die Gemeinden ihre Haushalte konsolidieren müssen, sollte dies jedoch nicht einseitig über die Grundsteuer geschehen.

Warum würde die Vermögensteuer eine extreme Belastung für die Wohnungswirtschaft darstellen?

Die Vermögensteuer ...

... verstößt gegen die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes.

Die Wiedereinführung der Vermögensteuer würde zu einer Substanzbesteuerung führen. Wir leben in einer Zeit negativer Realverzinsung, so dass das Vermögen in der Regel keine Verzinsung erwirtschaftet.

... hemmt den Neubau.

Die Einbeziehung vermieteter Wohnungen in eine Vermögensteuer würde zweifelsohne den Neubau von Wohnungen hemmen.

... schädigt die Wirtschaft.

Das (Betriebs-)Vermögen der Wohnungsunternehmen besteht zu fast 90 Prozent aus Grundbesitz, also den Wohnungsbeständen. Eine Besteuerung dieses Vermögens würde auf Kosten der Investitionen in den Bestand gehen und die ohnehin knappe Eigenkapitaldecke weiter schmälern.

... kostet mehr als sie einbringt.

Dies könnte die Finanzverwaltung mit dem derzeitigen Personalbestand nicht leisten. Die zusätzlichen Kosten würden den Ertrag aus der Vermögensteuer weitgehend wieder „auffressen“.

Herausgeber:

IVD Service GmbH, vertreten durch die Geschäftsführerin Sun Jensch
Littenstraße 10, 10179 Berlin
Tel.: 030 - 38 39 91 80, Fax: 030 - 38 30 25 29
E-Mail: info@ivd-service.de
Internet: www.ivd-service.net

Hinweis: Alle Angaben in diesem Werk sind nach bestem Wissen unter Anwendung aller gebotenen Sorgfalt erstellt worden. Trotz sorgfältiger Auswahl der Quellen kann für die Richtigkeit des Inhalts keine Haftung übernommen werden. Aus der Nennung von Markenbezeichnungen in diesem Buch können keine Rückschlüsse darauf gezogen werden, ob es sich um geschützte oder nicht geschützte Zeichen handelt. Verlag und Autor übernehmen keine Haftung für etwaige Fehler. Alle Angaben haben den Stand von Anfang Februar 2013.

© Copyright: 2013 IVD Service GmbH, Berlin

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechts ist ohne schriftliche Genehmigung unzulässig. Dies gilt auch für herkömmliche Vervielfältigungen (darunter Fotokopien, Nachdruck), Übersetzungen, Aufnahme in Mikrofilmarchive, elektronische Datenbanken, Internet-Sites und Seiten, Gruppen oder Beiträgen in Blogs und sozialen Netzwerken sowie für Vervielfältigungen auf CD-ROM oder anderen digitalen Datenträgern.