

02.02.2016

[Immobilienverband Deutschland ...](#)

Bundesjustizministerium plant Mietpreismanipulationsgesetz

- **Erste Studie zur geplanten Mietenspiegelreform zeigt Auswirkungen in 50 Kommunen**
- **Vermieter verlieren mindestens 0,65 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete**



Berlin, 2. Februar 2016 - Die vom Bundesjustizministerium geplante Ausdehnung des Bezugszeitraums für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und somit des Mietspiegels von vier 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 heute vorgestellte 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 wenigstens 0,65 Euro 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 dürfen. Dieser Effekt betrifft über 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 damit ist sie die bislang einzige umfassende Untersuchung zu den Auswirkungen des Betrachtungszeitraumes des Mietspiegels. Unter den 15 größten deutschen Städten ist in München mit 1,35 Euro pro Quadratmeter 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 Quadratmeter, wie die Modellrechnungen des CRES zeigen. In Berlin liegt die Differenz bei 0,76 Euro pro Quadratmeter. Lediglich in Duisburg hat die Differenz einen negativen Wert. Hier liegt die ortsübliche Vergleichsmiete bei zehnjährigem Bezugszeitraum mit 4,88 Euro pro Quadratmeter um 0,05 Euro pro Quadratmeter 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 Wölfl vom CRES. Im Umgang mit steigenden und fallenden Mietrends 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 Wölfl.

Bei einigen Teilen der Bundesregierung scheint diese 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. Es ist aber nur ein halbherziger Schritt. Um den Wohnungsbau wirklich in Gang zu bringen wäre darüber hinaus erforderlich, dass die sogenannte Normalabschreibung von bisher 2 auf mindestens 3 Prozent angehoben wird. Außerdem muss in die Vorschrift des § 15 b Einkommenssteuergesetz eine Ausnahme eingefügt werden, so dass der Verlust aus den geförderten Wohnungen mit den positiven Einkünften verrechnet werden kann. Denn Verluste allein bewirken noch keinen Steuervorteil. Dieser entsteht erst dadurch, dass man die Verluste mit anderen positiven Einkünften verrechnet und so weniger Einkünfte versteuert.