

Mietpreisbremse

Newsletter

22. April 2016

Themen in dieser Ausgabe:

- Wohnungsnot geht uns alle an.
- Mietspiegel über das gesamte Stadtgebiet
- Weitere gesetzliche Eingriffe in das Mietrecht
- Die negativen Folgen der Mietpreisbremse.
- Entlarvtes falsches Konzept.

In dieser Ausgabe:

- Die Mietspiegel über das gesamte Stadtgebiet **2**
- Die unverzichtbare Differenzierung **2**
- Das Justizministerium plant weitere Eingriffe **2**
- Der Mieterbund mit seinen Horrorberechnungen **3**
- Die negativen Folgen der Mietpreisbremse **4**
- Mietpreisbremse—ein Schuss in den Ofen - **5**
- Sachverstand—die bessere Alternative **6**

Die Mietpreisbremse sorgt weiter für Zündstoff

Auch in Baden-Württemberg herrscht ein massives Defizit an guten und bezahlbaren Wohnungen. Daher liegt hier eine besondere Herausforderung an die neue Landesregierung.

Derzeit würden in Baden-Württemberg pro Jahr nur 35.571 Wohnungen gebaut. Nicht mal die Hälfte der benötigten 80.000 Wohnungen.

Das heißt aber auch neue und höhere Fördermittel um den kumulierten Fehlbedarf aus den vergangenen mildern zu können.

Was weiter fehlt ist eine vernünftige und unverkrampfte Einstellung zu dem leidigen Thema der Mietpreisbremse.

Hier herrschen geradezu Grabenkriege zwischen den einzelnen „Glaubensrichtungen“. So hat der Vermieter-Verband Haus und Grund, Stuttgart noch Ende letzten Jahres angekündigt, gegen die Mietpreis-

bremse den Klageweg zu beschreiten. Laut Haus und Grund ist die Mietpreisbremse verfassungswidrig. Erstens sei in der entsprechenden Verordnung die vom Land eingeführte Verordnung nicht ausreichend begründet und schon gar nicht die zugrunde gelegten Berechnungen nachvollziehbar offen gelegt.

Zweitens hätten viele der 68 Kommunen, in denen die Mietpreisbremse eingeführt wurden gar keinen Mietspiegel.

Drittens sei die Mietpreisbremse jeweils für das gesamte Gemeindegebiet erlassen worden.

Erstaunlich, dass der Vermieter-Verband diese, über die gesamte Gemeinde verordnete, Mietpreisbremse jetzt beanstandet, wo er doch in der Vergangenheit an jedem—auch noch so unqualifizierten—Mietspiegel mitgearbeitet hat.



Die negativen Folgen der Mietpreisbremse

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bereits in Berlin, München und Kiel die ersten Klagen der Vermieter anhängig.

Man darf gespannt sein, wie viele Klagen noch kommen werden und, wie die einzelnen Prozesse ausgehen.

Insbesondere aber auch, wie sich die (wirtschaftlichen) Folgen aus dieser Mietpreisbremse

entwickeln werden.

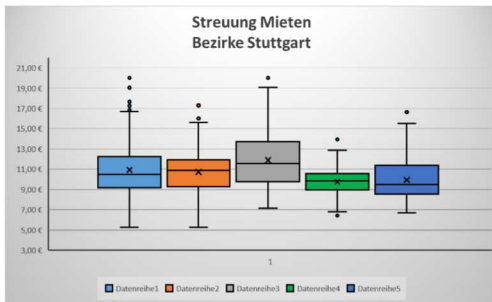
Und zwar zu folgenden wirtschaftlichen Auswirkungen:

- 1) Der schutzbedürftige finanzschwache Mieter wird im Wettbewerb zu finanzstärkeren Mietern, verlieren.
- 2) Filetlagen, und beliebte Stadtteile, werden in Zukunft noch attrakti-
- 3) Der kumulierte Fehlbedarf an guten bezahlbaren Wohnungen ist zusätzlich durch die schwindende Wirtschaftlichkeit aus Wohnraumvermietungen belastet.

ver werden. Mit allen negativen Folgen der Zentralisierung und der Infrastruktur.

Der kumulierte Fehlbedarf an guten bezahlbaren Wohnungen ist zusätzlich durch die schwindende Wirtschaftlichkeit aus Wohnraumvermietungen belastet.

Mietspiegel für das gesamte Stadtgebiet



Eigentlich sind sämtliche Mietspiegel schon von vornherein disqualifiziert. Schlicht und einfach des-

halb, weil sich die ermittelten Mietspiegelwerte jeweils auf das gesamte Stadtgebiet erstrecken.

Dabei kann sich jedermann denken, dass dies nicht der Fall sein kann und es in der

Tat, auch nicht der Fall ist.

Man könnte nun denken, oder blauäugig meinen, dass dies keine Rolle spielt. Trifft doch die Mietpreisbremse alle Wohnlagen des Stadtgebietes. Somit sollen sich im ganzen, infolge der Mietpreisbremse, die zu zahlenden Mieten „verbilligen“.

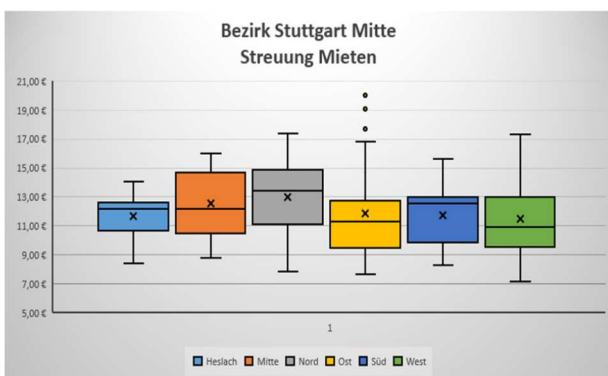
Die Mietpreisbremse trifft jedoch nicht die Ortslage, sondern zu aller erst die Wohnungseigentümer und die Wohnungssuchenden. Den Eigentümern geht's dabei ans Eingemachte, nämlich an sein

grundgesetzlich geschütztes Eigentum. Geringere Mieten sind weniger Einnahmen.

Den Wohnungssuchenden trifft es indirekt. Billigere Wohnungen suchen auch besser verdienende. Die haben dann auch meistens eine bessere Bonität und damit eher die Chance einen Mietvertrag schließen zu können.

„Gut gemeint ist nicht gut gemacht.“

Die unverzichtbare Differenzierung



Noch deutlicher sichtbar wird die Streuung der Mieten,

wenn man mal die jeweilige Lage eines Stadtbezirks betrachtet. Hier (im nebenstehenden Diagramm) Stadtmitte Stuttgart.

Alle hier bekannten Mietspiegel aus dem Beobachtungsgebiet (Stuttgart und umliegende Landkreise) negieren diese jedem bekannte Tatsache.

Es ist daher zu befürchten/zu erwarten, dass sich mit der Mietpreisbremse, die immer schon vorhandene Streuung

weiter verschärft.

Hinzu kommt, dass im Bundesjustizministerium derzeit Überlegungen angestellt werden den zugrunde liegenden Zeitraum der Mietberechnung aus derzeit vier Jahren auf acht Jahre auszudehnen.

Die erwünschte Absicht dabei ist, mit einer achtjährigen Durchschnittsberechnung eine niedrigere Durchschnittsmiete zu erreichen. Zu Gunsten des Mieters selbstverständlich.



Das Justizministerium plant weitere Mietrechtsreformen

Zu den weiteren Planungen des (roten) Justizministers zählt unter anderem auch den Zeitraum der Mietspiegel-Berechnungsgrundlage von vier auf acht Jahre zu verändern.

Ursprünglich war sogar ein 10-jähriger Zeitraum beabsichtigt. Die leichte Entschärfung auf nunmehr acht Jahre bringt jedenfalls für die Vermieter keinen Vorteil. Und dem Mieter zunächst nur scheinbare Vorteile.

Juristen sind nun mal keine Mathematiker. Dennoch vom sogenannten „Schweinezyklus“ haben auch Juristen irgendwann etwas gehört.

Periodische Preisschwankungen gehen eben nicht immer nur in eine Richtung nach oben. Und, wenn eine Mietpreisbremse tatsächlich den beabsichtigten Erfolg haben sollte, auch mal in die andere Richtung. Nämlich geringere oder gar rückläufige Mieten.

In diesen Fällen zahlt der Mie-

ter aus achtjähriger Durchschnittsberechnung die höheren Mietspiegelmieten auch dann, wenn sich die Marktpreise nach unten verändern.

Dies kann sich in achtjähriger Betrachtung auf einen erheblichen Gesamtbetrag kumulieren.

Weitere Reformabsichten belasten nur die Vermieter. Entsprechend scharf werden wohl die zukünftigen Auseinandersetzungen werden.

Achtjähriger Durchschnitt = Mehrmiete für den Mieter

Ich möchte wetten: Im Justizministerium hat niemand ausgerechnet, welche kumulierte Mehrmiete ein Mieter bezahlen muss, wenn die Mieten im konjunkturellen Zyklus mal nicht mehr so steil ansteigen, wie derzeit allseits behauptet.

Zur Übung—nicht zur Strafe—sollte man dies im Justizministerium und natürlich auch in den Mietervereinen mal durchrechnen lassen.

Z.B. Zahlt ein Mieter mit einer monatlichen Mietbelastung von derzeit 750 € bei achtjähriger Durchschnittsberechnung

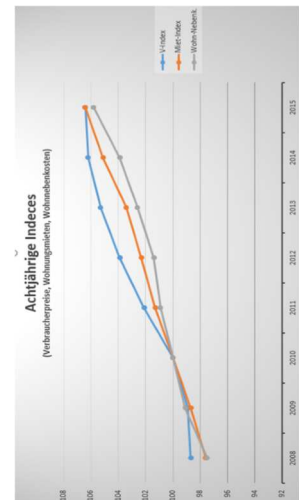
in diesem Zeitraum eine kumulierte Mehrmiete von 1.000 € und mehr, bis sich die allseits behaupteten hohen Preisanstiege sich wieder „normalisieren“.

Das obige Beispiel ist gerechnet in der Annahme einer jährlichen Preissteigerung von 3,5 % im achtjährigem Zeitraum (der beabsichtigten Durchschnittsberechnung) einer wohl kommenden Mietrechtsreform und einem danach wieder „normalen“ Preisanstieg von 1 %.

Nur zum Vergleich: Das nebenstehende Diagramm zeigt die Entwicklung der Verbraucherpreise in Baden-Württemberg im Vergleich zu den Wohnungsmieten sowie der Mietnebenkosten.

Völlig konträr zu den allseits gepflegten Horrormeldungen über unbezahlbare Mietsteigerungen, sind im achtjährigen Zeitraum bis 2015 die Mieten nur um jährlich

0,98 % gestiegen.



Die Giftliste des Justizministeriums und anderer Wohlmeinender

Mit der beabsichtigten Verlängerung der Durchschnittsberechnung einer ortsüblichen Vergleichsmiete ist es längst nicht getan.

Das Justizministerium plant noch weitere—gravierende—Einschnitte. Alles natürlich zum Wohle der Mieter.

Dieses unter anderem:

- Der Umlagesatz für Modernisierungen soll von 11 auf 8 % gesenkt werden.

- Zusätzlich soll eine Kappungsgrenze die Umlage für Modernisierungen begrenzen.

Auch—wohl viele—Gemeinden wollen etwas abbekommen, indem einige Gemeinden den Hebesatz der Grundsteuer wollen.

Z.B. für Filderstadt bereits beschlossener Hebesatz von 360 auf 390. Die Steuer erhöht sich damit um wenig bescheidene 8,3 %. Zum

Wohle der Gemeinde, zum Nachteil der Zahler.

Dafür gilt vielerorts die Mietpreisbremse, die wieder alles billiger machen soll.

Dumm nur, dass sie nicht wirkt. Im Gegenteil: Die Sache eher noch verschlimmert.

Letztlich such sich ein Vermieter stets einen solventen und den finanzstärksten Mieter aus und die finanzschwächeren schauen in die Röhre.

„Angeblich verlangen 80 Prozent aller Vermieter eine (ungesetzlich) zu hohe Miete.“

Die Mietpreisbremse—ein Schuss in den Ofen

Dass 80 % aller Vermieter eine zu hohe Miete verlangen, ist eine Information (oder sollte man besser sagen eine Behauptung) des Mietervereins Stuttgart (Rolf Gaßmann).

Nun, der Mieterverein ist nicht gerade zimperlich, wenn mit Horrorzahlen Meinungen vertreten werden. Er ist auch nicht zimperlich, Fakten und/oder anderweitig professionelle Aussagen, seiner (höchstpersönlichen) Meinung unterzuordnen.

Bei aller Liebe: Die Behauptung, sollte sie stimmen, dass 80 % aller neu abgeschlossenen Mieten gegen die Mietpreisbremse und dem Mietspiegel verstoßen, ist ein deutliches Indiz für einen „wohl nicht mehr so ganz stimmenden“, „disqualifizierten“ Mietspiegel.

Bekanntlich sollte ein Mietspiegel nach anerkannten, (mathematisch) wissenschaftlichen Regeln erstellt werden. Dazu zählt u.a. auch die preis-

prägenden statischen Merkmale deutlich in ihrer „mathematischen Funktion“ darzustellen und diese wiederum—mit Begründung—zu erläutern.

Der Stuttgarter Mietspiegel hat nichts dergleichen zu bieten.

Trotz euphorisch herbeigedeter Mietpreisbremse und vorzeitig beklatschtem Erfolg, ist die Mietpreisbremse bis jetzt, ohne die erhoffte Wirkung.

KANZLEI FÜR
GRUNDSTÜCKS-
UND
IMMOBILIENBE-
WERTUNGEN

Sachverständigenbüro
Herbert Brenner
Forststraße 21
70794 Filderstadt

Telefon: 0711 - 772746
Fax: 0711 772747

E-Mail: info@wert-brenner.com

ww.wert-
brenner.com


Organisation

Marktbeobachtung—Datenauswertung

In Kürze sind fast 32.000 Daten zur Auswertung in eigener Datenbank gesammelt. Über alle möglichen Arten von Immobilien. Vorwiegend—dem Marktgeschehen folgend—für Eigentumswohnungen und Mietwohnungen.

Eine stolze Datenmenge, geeignet für Marktanalysen mit Aussagekraft. Nicht einfach nur kräftig ausgeschmückte Behauptungen, wie z.B.:

- **Explosion der Mieten (Mieterverein)**
- **oder Mietsteigerungen um 10, 20 und 30 % (Bundesjustizminister).**

Wer durch schlichte Behauptungen nicht an der Nase herum geführt werden will, beauftragt einen Sachverständigen.

Sachverstand—Die bessere Alternative

Laut F+B Mietspiegelindex sind die ortsüblichen Vergleichsmieten in Deutschland in 2015 um 1,8 % gestiegen. Im Vorjahr (2014) sogar nur um 1,7 %.

Das ist ja nun wesentlich weniger, als der Mieterverein und der Bundesjustizminister allen Leuten glauben machen wollen.

Dass die Mietpreisbremse nicht funktionieren wird, war den meisten Fachleuten von vornherein klar.

Schließlich bringt die Mietpreisbremse keinen (zusätzlichen) Wohnraum, sondern verursacht eher eine Benachteiligung, der etwas weniger betuchten Nachfrager gegenüber den finanziell besser stehenden, bei der Suche nach einer Mietwohnung.

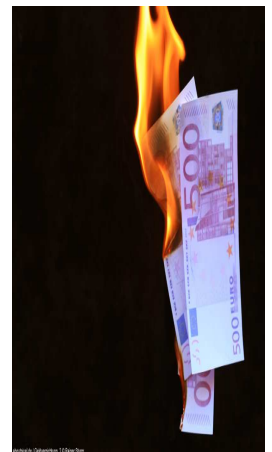
Genau diese Wirkung hätte

man in der Tat—ohne weiteres und von vornherein— an fünf Fingern abzählen können.

Jetzt an der verpfuschten Mietpreisbremse noch weiter herumzudoktern, beweist nur das grandiose Ausmaß vorhandener Scheuklappen.

Und:

„führt eine Mietpreisbremse in eine kaum noch verhehlte Preisbindung“.



Ein Sachverständiger kostet
weniger, als eine falsche Entscheidung