

Haus & Grund Report

AUF EIN WORT

Kriminalisierte Vermieter

Das Land Hamburg, unterstützt von Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen, will über eine Gesetzesinitiative im Bundesrat erreichen, dass die Vermietung einer Wohnung zu einer 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Miete den Tatbestand des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz erfüllt. Die Strafbarkeit des Vermieters knüpfte dann allein an die – fortlaufenden Schwankungen unterworfenen – Vergleichsmiete an. Deren Ermittlung wiederum ist so komplex, dass sie häufig in Gestalt einer Preisspanne ermittelt wird oder außerhalb von Mietspiegeln durch Gutachter. Eine darauf basierende Strafbarkeit wäre eine für einen Rechtsstaat äußerst fragwürdige Gestaltung eines Strafgesetzes.

Darüber hinaus ist diese Idee kontraproduktiv zum Erreichen des verkündeten Ziels: der Dämpfung explodierender Mieten. Nicht nur, dass auch in Hamburg und Berlin die Mietpreissteigerungen mit 1,7 bzw. 1,6 Prozent in 2012 kaum als explosionsartig zu bezeichnen sind, eine Entlastung der wenigen begehrten Stadtquartiere ließe sich nur über den Neubau von Wohnungen erreichen. Bei faktischen Kostenmieten von 9,50 Euro/qm im Neubau führte diese Initiative zum Baustopp. Selbst im vergleichsweise teuren Hamburg lag die Durchschnittsmiete bei 7,39 Euro/qm in 2012. Ein Neubau ließe sich in Hamburg folglich straffrei für höchstens 8,86 Euro vermieten und damit nur mit Verlust. Weder dies noch die Alternative, eine Geldstrafe von bis zu 50.000 Euro, wirken investitionsanziehend.

Mit der Gesetzesinitiative wird von wahren Kostentreibern für den Neubau und die Neubaumieten abgelenkt: steigenden Grunderwerbsteuern, höheren Energieeinsparvorgaben oder kostenträchtigen Stellplatzsatzungen – um nur einige politische Maßnahmen zu nennen. Dabei wird billigend in Kauf genommen, dass alle Vermieter pauschal kriminalisiert werden.

Kai H. Warnecke

INHALT

- 02 **STROMMARKT** | Steigende Preise trotz Liberalisierung
INFONEWS
- 03 **PRIVATE HAUSHALTE UND IHRE FINANZEN** | Arm oder reich?
INFONEWS
- 04 **GRUNDERWERBSTEUER** | Entwicklung kennt nur eine Richtung

NEUE GRENZEN BEI DER MIETHÖHE:

Geißel oder Segen für den Wohnungsmarkt?

Die Wohnungsmieten in Deutschland sinken seit mehr als einem Jahrzehnt real, denn sie steigen weniger stark als die Verbraucherpreise. Dies zeigen sowohl die Zahlen des Statistischen Bundesamtes als auch Analysen ortsüblicher Vergleichsmieten. Dennoch werden zurzeit verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen, um den angeblich hohen Mietsteigerungen zu begegnen. Hierbei wird häufig außer Acht gelassen, dass bereits gesetzliche Grenzen für Mieterhöhungen existieren. Die Mietbelastungsquote – der Anteil der Miete am Haushaltsnettoeinkommen – liegt mit 22,5 Prozent (2010) in einem äußerst moderaten Bereich.

Bestehende Grenzen

Bei Neuvermietungen ist eine Miethöhevereinbarung nach § 138 BGB unwirksam, wenn ein auffälliges Missverhältnis zwischen der Miethöhe und der jeweiligen Wohnung besteht und der Vermieter eine Zwangslage oder die Unerfahrenheit oder ein mangelndes Urteilsvermögen des Mieters ausnutzt. Zudem droht einem Vermieter bei einer Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG) oder bei Mietwucher (§ 291 Absatz 1 Nr. 1 StGB) eine Geld- oder sogar Freiheitsstrafe. Auch die Mieterhöhungsmöglichkeiten in einem laufenden Mietverhältnis sind mit der am 1. Mai 2013 in Kraft getretenen Mietrechtsreform weiter begrenzt worden. In angespannten Wohnungsmärkten können die Bundesländer Mieterhöhungen von bisher 20 Prozent innerhalb von drei Jahren auf 15 Prozent begrenzen.

Wahre Kostentreiber

Dass das Wohnen seit Jahren nicht nur gefühlt immer teurer wird, ist fast ausschließlich auf steigende Energiekosten zurückzuführen. Während die Verbraucherpreise in den letzten zehn Jahren um 17,5 Prozent gestiegen sind, erhöhten sich die Wohnungsmieten lediglich um 11,7 Prozent. Im

Gegensatz dazu sind die vom Vermieter nicht zu beeinflussenden Kosten für Strom und Heizung laut Statistischem Bundesamt um 63,4 und 64,3 Prozent gestiegen. Der Steuer- und Abgabenanteil am Strompreis hat sich seit 1998 um 20 Prozentpunkte auf heute 45 Prozent erhöht. Aber auch bei Gas (ein Viertel) und Heizöl (ein Fünftel) ist der Steuer- und Abgabenanteil hoch.

Verfassungsrechtliche Bedenken

Insbesondere bei Neuvertragsabschlüssen stoßen weitere gesetzliche Mietbegrenzungen auf verfassungsrechtliche Bedenken. Sie würden sowohl in die Vertragsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG) als auch die Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG) eingreifen. Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 13. April 2005 (Az. VIII ZR 44/04) zur Mietpreisüberhöhung ausgeführt, dass ein solcher Eingriff nur dann gerechtfertigt sein kann, wenn er dem Schutz des Mieters vor Ausnutzung einer bestehenden Mangellage dient. Ein bundesweiter Wohnungsmangel liegt jedoch nicht vor.

Sollten die Vorschläge umgesetzt werden, wird sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht verbessern, sondern weiter verschärfen. Denn in den Neubau wird

weiter Seite 2 »



Fortsetzung von Seite 1

nur investiert, wenn dies auch wirtschaftlich sinnvoll ist. Aufgrund der strengen baurechtlichen Vorgaben und der hohen Ansprüche ans Wohnen lohnen sich Investitionen jedoch

nur, wenn dementsprechend angemessene Mieten verlangt werden können. Zudem würde sich auch die Investitionsbereitschaft in den Wohnungsbestand drastisch verrin-

gern, da die Rentabilität vermieteter Immobilien weiter sinkt. Mit fortschreitender Zeit würde sich also auch das bestehende Wohnraumangebot verschlechtern. «

STROMMARKT:

Steigende Preise trotz Liberalisierung

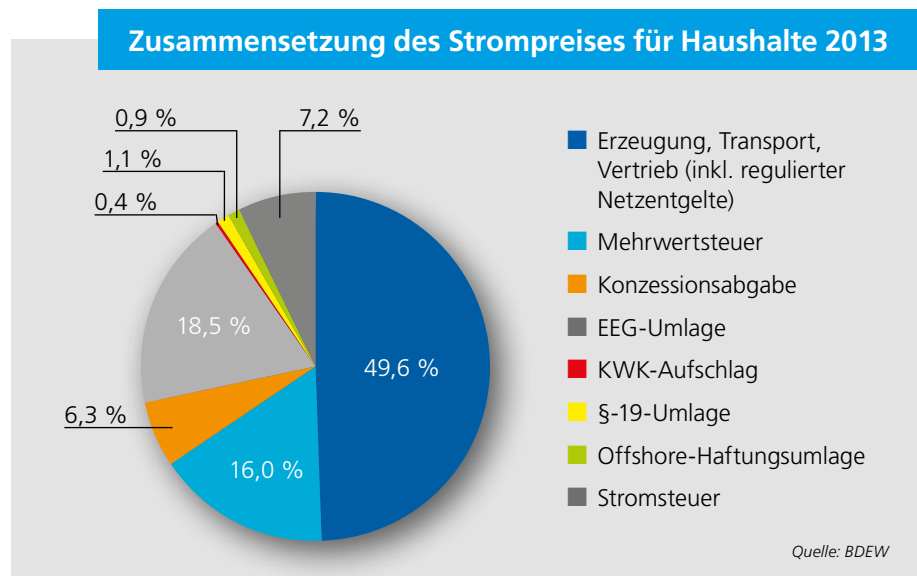
Der Strommarkt in Deutschland wurde 1998 liberalisiert. Ein Mehr an Wettbewerb sollte zu sinkenden Preisen führen. Dies war aber nur kurzzeitig der Fall, denn der überwiegende Teil des Strompreises setzt sich aus Steuern, Abgaben und regulierten Entgelten zusammen.

Zwischen 1998 und 2000 sank der durchschnittlich zu zahlende Strompreis für einen Haushalt in Deutschland um über 18 Prozent von 17,11 Cent auf 13,94 Cent je Kilowattstunde. Anschließend, bis zum Jahr 2013, ist der Preis ausschließlich gestiegen. Aktuell beträgt der Preis für Verbraucher nach Angaben des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft 28,50 Cent je Kilowattstunde. Dies ist ein Plus von 66,6 Prozent gegenüber 1998 und gegenüber 2000 gar von 104 Prozent. Zumindest teilweise war die Liberalisierung ein Erfolg: Der Preis des sogenannten Versorgeranteils für Erzeugung, Transport und Vertrieb des Stroms ist inflationsbereinigt heute im Vergleich zum Jahr 1998 um 13 Prozent geringer.

Dennoch ist der Strompreis für private Haushalte gestiegen. Die Gründe lauten Mehrwertsteuer, Konzessionsabgabe, Stromsteuer, EEG-Umlage, KWK-Aufschlag, §-19-StromNEV-Umlage und Offshore-Haftungsumlage. Der Preisanteil von Steuern, Abgaben und Umlagen stieg seit 1998 um 242 Prozent, aktuell beträgt ihr Anteil 50,4

Prozent am Strompreis privater Haushalte. Werden zu diesem Anteil des Strompreises zusätzlich die ebenfalls nicht vom Markt bestimmten regulierten Netzentgelte addiert, so steigt der Anteil auf rund 70 Prozent.

Bei der aktuellen Zusammensetzung des Strompreises wird dieser somit nur zu rund 30 Prozent vom Markt bestimmt. So hoch ist nämlich der Anteil der Strombeschaffung und des Vertriebs am Gesamtpreis. «



INFONEWS

ÖFFENTLICHE EINNAHMEN: KOMMUNALEINNAHMEN 2012 STARK GESTIEGEN

Die Einnahmen des öffentlichen Gesamthaushalts stiegen im Jahr 2012 gegenüber dem Jahr 2011 um 1,5 Prozent auf 1.171,7 Milliarden Euro. Sie lagen damit um 17,1 Milliarden Euro über den Einnahmen des Vorjahres. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, war die Entwicklung bei den öffentlichen Einnahmen maßgeblich auf die insgesamt um 4,0 Prozent auf 1.022 Milliarden Euro gestiegenen Einnahmen aus Steuern und steuerähnlichen Abgaben

zurückzuführen: diese erhöhten sich beim Bund um 3,0 Prozent, bei den Ländern um 6,2 Prozent und bei den Gemeinden und Gemeindeverbänden um 6,6 Prozent. Bei der Sozialversicherung stiegen die zu den steuerähnlichen Abgaben zählenden Beitragseinnahmen um 3,0 Prozent.

ÖFFENTLICHE SCHULDEN 2012 UM 2,1 PROZENT GESTIEGEN

Zum Ende des Jahres 2012 waren Bund, Länder und Gemeinden/Gemeindeverbände einschließlich aller Extrahaushalte in Deutschland mit 2.071,8 Milliarden Euro ver-

schuldet. Laut Statistischem Bundesamt entsprach dies einem Anstieg um 2,1 Prozent (+ 41,8 Milliarden Euro) gegenüber 2011.

2,8 MILLIONEN EINWOHNER OHNE ÖFFENTLICHEN KANALANSCHLUSS

2,8 Millionen Einwohner in Deutschland waren im Jahr 2010 nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, entspricht dies 3,4 Prozent der Gesamtbevölkerung. Der Anteil der nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen Einwohner war in Ostdeutschland mit 9,6



PRIVATE HAUSHALTE UND IHRE FINANZEN:

Arm oder reich?

Die Studie der Deutschen Bundesbank „Private Haushalte und ihre Finanzen“ vom März 2013 wurde von Presse und Fachöffentlichkeit mit geteiltem Echo aufgenommen. Im Vordergrund stand dabei die Debatte um die Aussagekraft der statistischen Maßzahlen „Median“ und „Mittelwert“. Dabei bietet die Studie mehr.

Die von der Deutschen Bundesbank unter dem Titel „Private Haushalte und ihre Finanzen“ veröffentlichte Studie ist eine Befragung privater Haushalte. Sie wählt damit als Bezug ausdrücklich eine andere Größe als die Einzelperson. Diese Studie steht damit im Einklang mit internationalen Standards, die zur Erhebung von Einkommens- und Konsumstatistiken entwickelt wurden.

Neues bietet die Studie vor allem durch die absoluten Zahlen im Hinblick auf die Vermögenssituation deutscher Eigentümerhaushalte. So führt die Studie auf, dass der deutsche Eigentümerhaushalt – mit Hypothek – zwar ein Median-Nettovermögen von 160.200 Euro sein Eigen nennt, dies aber im Vergleich zur öffentlichen Wahrnehmung von Eigentümerhaushalten relativ bescheiden ausfällt. Darüber hinaus liefert der Vergleich von Real- zu Finanzvermögen

(beides brutto) Medianwerte von 218.000 zu 32.950 Euro und zeigt, dass der allergrößte Teil des Vermögens in der Immobilie gebunden ist und das sonstige, kurzfristig verwertbare Vermögen ebenfalls verhältnismäßig gering ausfällt.

In den Medien wurde vorrangig thematisiert, dass der Median des Nettovermögens deutscher Haushalte einen Wert deutlich unter dem der Nachbarstaaten aufweist und daher deutsche Haushalte tendenziell als „arm“ zu bezeichnen wären. Ein Blick auf den Mittelwert des deutschen haushaltsbezogenen Vermögens widerlegt diese Vermutung allerdings sofort wieder. Dieses liegt zwar weiterhin unter den Werten der Nachbarstaaten, aber lässt dennoch weniger systematische Unterschiede erkennen. Die Studie liefert darüber hinaus weitere Hinweise, die das relativ schlechte Abschneiden deutscher Haushalte erklärt. So

liegt der Mittelwert des Nettovermögens ostdeutscher Haushalte mit 67.480 Euro um 162.760 Euro unter dem Wert für das alte Bundesgebiet und verringert den gesamtdeutschen Wert entsprechend. Ein Zusammenhang des niedrigeren ostdeutschen Wertes mit den zu Zeiten der DDR geringeren Möglichkeiten zur privaten Vermögensbildung ist unverkennbar.

Ein weiterer Punkt, der die scheinbaren Ungleichheiten zwischen den aufgeführten europäischen Staaten nivelliert, ist die Größe der Haushalte. Diese beträgt in Deutschland knapp unter 2, wohingegen sie für die restlichen Länder zwischen 2,2 und 2,7 liegt. Wird das Pro-Kopf-Vermögen errechnet, so verbleibt für Deutschland weiterhin der letzte Rang, aber die Abstände nehmen weiter deutlich ab. Als letztes hat die Bundesbank selbst auf einige Sachverhalte hingewiesen, die bei der Betrachtung des Ländervergleichs zu beachten seien: Rentenansprüche und auch andere Leistungen der gesetzlichen Sozialversicherung sind nicht berücksichtigt. Die in dieser Hinsicht bessere Ausgestaltung in Deutschland dürfte dafür sorgen, dass deutsche Haushalte im internationalen Vergleich weiteren Boden gutmachen. «

Private Haushalte und ihre Finanzen

Angaben in Euro	Deutschland	Frankreich	Spanien	Italien	Österreich
Durchschnitt Nettovermögen	195.200	229.300	285.800	k.a.	265.000
Median Nettovermögen €	51.400	113.500	178.300	163.900	76.400

Quelle: Deutsche Bundesbank

Prozent viermal höher als in den westdeutschen Flächenländern mit 2,4 Prozent. In den Stadtstaaten machte der Anteil weniger als 1 Prozent aus.

8,1 MILLIONEN FAMILIEN LEBEN IN DEUTSCHLAND

Im Jahr 2011 gab es in Deutschland rund 8,1 Millionen Familien, in denen mindestens ein minderjähriges Kind lebte. Insgesamt hatten diese Familien nach Angaben des Statistischen Bundesamtes rund 14,5 Millionen Kinder, davon waren 13,0 Millionen Kinder unter 18 Jahren. Bei mehr als

der Hälfte (53 Prozent) der Familien lebte ein minderjähriges Kind im Haushalt, in 36 Prozent der Familien wuchsen zwei minderjährige Kinder auf. Größere Familien gab es seltener: Rund 9 Prozent der Familien hatten drei und 2 Prozent der Familien mindestens vier minderjährige Kinder.

4,8 PROZENT MEHR WOHNUNGEN IM JAHR 2012 GENEHMIGT

Im Jahr 2012 wurde in Deutschland der Bau von 239.500 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, waren das 4,8 Prozent oder 11.100 Woh-

nungen mehr als im Jahr 2011. Von den im Jahr 2012 genehmigten Wohnungen waren 211.200 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (+5,5 Prozent gegenüber 2011). Der Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+13,3 Prozent) fiel dabei deutlich höher aus als der Anstieg von Genehmigungen für Wohnungen in Zweifamilienhäusern (+3,6 Prozent). Genehmigungen für den Bau von Einfamilienhäusern (-5,8 Prozent) gingen zurück.



GRUNDERWERBSTEUER:

Entwicklung kennt nur eine Richtung

Das Saarland wird abgelöst: Schleswig-Holstein plant, die Grunderwerbsteuer zum 1. Januar 2014 auf 6,5 Prozent anzuheben. Damit würde das nördlichste Bundesland Spitzenreiter bei der Besteuerung von Grundstücksgeschäften.

Steuersätze und Aufkommen steigen rasant

Eigentlich versprachen sich die bei der Föderalismusreform beteiligten Länder und der Bund einen Steuerwettbewerb, der nicht zu immer höheren Steuersätzen führt. Als im Jahr 2006 die Befugnis der Länder zur Festlegung des Grunderwerbsteuersatzes eingeführt worden war, erwarteten viele eine gegenteilige Entwicklung, also Steuersatzsenkungen. Denn der bundeseinheitliche Steuersatz für Grundstücksgeschäfte war erst 1997 von 2 auf 3,5 Prozent angehoben worden. Zuvor hatte das Bundesverfassungsgericht in einem viel beachteten Beschluss das Vermögensteuergesetz verworfen. Um den Ländern die mit der Nichterhebung verbundenen Steuermindereinnahmen auszugleichen – die Vermögensteuer hatte in ihrem letz-

ten Erhebungsjahr 1996 etwa viereinhalb Milliarden Euro Aufkommen – wurden der Grunderwerbsteuersatz erhöht und einige Änderungen bei der Erbschaftsteuer vorgenommen. Das Aufkommen aus der Grundsteuer hat sich erwartungsgemäß zwischen 1996 und 2012 mehr als verdoppelt, von 3,42 auf 7,34 Milliarden Euro.

Hemmnis des Immobilienmarktes

Schon seinerzeit wurde die Steuersatzerhöhung kritisiert, führe sie doch zu Hemmnissen auf den Immobilienmärkten. Außerdem konterkariere sie die zuvor eingeleiteten Reformbestrebungen, eine möglichst umfassende Besteuerung von Grundstückstransaktionen zu erreichen bei gleichzeitig niedrigen Steuersätzen. Höhere Steuersätze führten zudem zu immer mehr Rufen nach Ausnahmetatbeständen.

Länder schaffen Ausnahmen

Letzteres bewahrheitete sich: Zuletzt haben die Länder mehrheitlich gefordert, bei kommunalen Gebietsreformen die erforderlichen Grundstücksgeschäfte von der Grunderwerbsteuer zu befreien. Insbesondere geht es den Ländern – also den Verursachern der Steueranhebungen – um Steuerbefreiungen zugunsten kommunaler Wohnungsunternehmen. Mit einer weiteren Gesetzesinitiative aus den Ländern sollen sogenannte Share-Deal-Konstruktionen bei der Grunderwerbsteuer erschwert werden. Dabei werden Immobilien nicht direkt verkauft, sondern Anteile an Unternehmen, die ihrerseits die Immobilien halten. Unter bestimmten Voraussetzungen ist dies dann steuerfrei möglich. Die Länder begründen ihren Vorstoß damit, dass das Aufkommen aus der Grundsteuer mehr und mehr „von kleinen Leuten“ getragen werden müsse, für die sich aufwendige Steuergestaltungsmöglichkeiten nicht lohnen. Außerdem hätten viele Länder die Steuersätze erhöht, so dass sich die Anreize für Steuergestaltungen erhöhten. Die naheliegende und einfache Maßnahme wäre dagegen, die Grunderwerbsteuersätze generell abzusenken. «

Grunderwerbsteuersatz in den Ländern

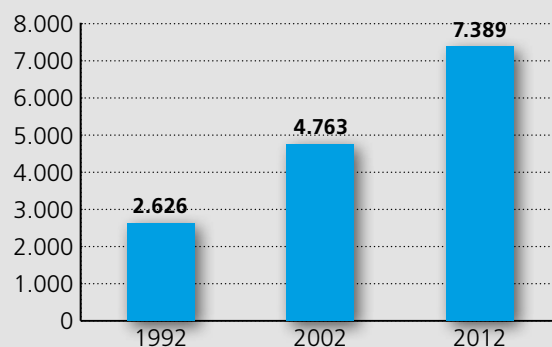
Land	Steuersatz	Seit
Baden-Württemberg	5,0	(seit 5. November 2011)
Bayern	3,5	
Berlin	5,0	(seit 1. April 2012)
Brandenburg	5,0	(seit 1. Januar 2011)
Bremen	4,5	(seit 1. Januar 2011)
Hamburg	4,5	(seit 1. Januar 2009)
Hessen	5,0	(seit 1. Januar 2013)
Mecklenburg-Vorpommern	5,0	(seit 1. Juli 2012)
Niedersachsen	4,5	(seit 1. Januar 2011)
Nordrhein-Westfalen	5,0	(seit 1. Oktober 2011)
Rheinland-Pfalz	5,0	(seit 1. März 2012)
Saarland	5,5	(seit 1. Januar 2013)
Sachsen	3,5	
Sachsen-Anhalt	4,5	(seit 1. März 2010)
Schleswig-Holstein	6,5	(geplant ab 1. Januar 2014)
Thüringen	5,0	(seit 7. April 2011)

Stand: 8. April 2013

Angaben in Prozent

Einnahmen der Länder aus der Grunderwerbsteuer

Angaben in Mio. Euro



Quelle: Bundesfinanzministerium



Haus & Grund
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Herausgeber und Redaktion: Haus & Grund Deutschland, Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
Kontakt: Dr. Kai H. Warnecke, Stv. Generalsekretär, Telefon 030/2 0216-0, Fax 030/2 0216-5 55, info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de
Gestaltung: www.designbuero-ehmer.de

