

DIE NORDDEUTSCHE HAUSBESITZER ZEITUNG

7
20. JULI 2021
123. JAHRGANG


Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

VERBANDSPOLITISCHE MONATSZEITUNG FÜR IMMOBILIENEIGENTUM IN SCHLESWIG - HOLSTEIN



GRÜNE WOHNUNGSPOLITIK Im Gespräch mit dem Bundesvorsitzenden

► POLITIK & WIRTSCHAFT | 2

HAUS & GRUND ELSHORN Geschäftsstelle war Fernsehstudio

► LAND & LEUTE | 4

135. ZENTRALVERBANDSTAG Präsidentenwahl und politische Prominenz

► VERBAND & VEREIN | 8



GARTENSOMMER 2021

Aktuelle Themen und Trends im Überblick

► HAUS & GARTEN | 11

GLASFASERAUSBAU Positionsbestimmung im Norden

► UNTERNEHMEN & PRODUKTE | 14

MIETERWECHSEL Fragen aus der Rechtsberatung

► RECHT & STEUERN | 17



Die Mietpreisbremse hilft der Zielgruppe der Geringverdiener in keiner Weise, sondern erhöht die Wohnungsnachfrage, wenn die Miethöhe begrenzt wird. ISTOCK

Angebliche Mietenexplosion

Haus & Grund: Wegfall der populistischen Mietpreisbremse ohne Auswirkungen

VON PHILIPP PRIES

» Nachdem der Berliner Mietendeckel durch das Bundesverfassungsgericht kassiert wurde, diskutiert ganz Deutschland die Folgen. Längst ist die Bezahlbarkeit des Wohnens zur politischen Schicksalsfrage bei der Bundestagswahl 2021 avanciert. Die Programme mancher Parteien bergen hierbei enorme soziale Sprengkraft: Die Linke fordert einen Mietendeckel nach Berliner Vorbild für das gesamte Bundesgebiet. Danach dürften Mieten nur noch mit der Inflation steigen und würden bei 2 Prozent pro Jahr gedeckelt. Ähnlich die Vorschläge der Grünen: Mietpreisbremse weiter verschärfen, Mieterhöhungen auf 2,5 Prozent pro Jahr „innerhalb des Mietspiegels“ begrenzen und für dessen Berechnung den Betrachtungszeitraum auf 20 Jahre erweitern. Fast schon bescheiden wirken da die acht Jahre, die die SPD fordert. Eine Verschärfung der Mietpreisbremse möchte sie jedenfalls auch. Liberale

und Christdemokraten hingegen wollen einen Mietendeckel verhindern. Neben verfassungsrechtlichem Ärger befürchtet das konservative Spektrum, durch weitere staatliche Eingriffe einer Entkopplung von Preisen, Einkommen und Mieten in einigen Regionen der Republik Vorschub zu leisten. So lautet die Devise: einfach abwarten, das aktuelle Mietrecht einfrieren und auf Kontinuität setzen. Für Anhänger des politischen Aktionismus undenkbar, vielleicht aber genau das Richtige, wie aus dem vom Bundesbauminister Horst Seehofer vorgelegten Bau-, Mieten- und Wohngeldbericht 2020 nachweislich hervorgeht.

Mietenanstieg für inserierte Wohnungen verliert an Tempo

2020 bremste sich der Anstieg der Angebotsmieten für wiedervermietete Wohnungen das zweite Jahr in Folge ab: Sie stiegen nur um 2,7 Prozent. Zum Vergleich: Im Jahr 2019 waren es noch plus 3,6 Prozent und 2018

plus 5,4 Prozent. Auch bei den Erstvermietungen schwächte sich der Anstieg ab - von plus 7,6 Prozent im Jahr 2019 auf plus 5,4 Prozent 2020. Erfolge, die laut Seehofer auf mehr Baugenehmigungen, so viele Wohnungen wie seit 20 Jahren nicht mehr und eine nie da gewesene Wohngelderhöhung zurückzuführen seien. Schönfärberei angesichts der unionsseitig in dieser Legislaturperiode mitverursachten Überregulierung im Wohnungsbau, wie sie im Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen offen zutage tritt. Dass der Ruf nach mehr ordnungsrechtlichen Vorschriften jeder Faktengrundlage entbehrt, zeigt die Mietent-

„Erfahrungsgemäß werden die Mieten im Wohnungsbestand von den privaten Kleinvermietern kaum erhöht.“

wicklung im Norden, wo die Mieten weniger als im Vorjahr gestiegen sind.

Deutliche Hinweise auf Marktspannungstendenzen

Nach dem IB.SH Mietenmonitoring 2020 hat sich der Anstieg der Neuvertragsmieten mit durchschnittlich 2,9 Prozent in Schleswig-Holstein im Vergleich zum Vorjahr (4,9) stark abgeschwächt. Er liegt auch erstmals seit 2016 unter dem Fünfjahresdurchschnitt von 3,1 Prozent. Der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter für neuvermietete Wohnungen lag demnach landesweit bei 8,18 € (Kiel 8,26, Bund 8,97). Das kommentierte Alexander Blažek: „Nach Abschaffung der Mietpreisbremse 2019 sind die Mieten nicht explodiert. Das Instrument ist populistisch und macht medial Stimmung gegen Vermieter. Vonnöten wäre ein kluger Mix aus Objekt- und Subjektförderung, durch den der Markt sich selbst reguliert. Zudem braucht es Investitionsanreize.“

Deutschland, einig Mieterland

Wenn sich nichts ändert, bleibt alles, wie es ist

» Haus & Grund blickt neidvoll auf Belgien. Dort wohnen 70 Prozent der Bürger im Eigentum. Deutschland trägt in der EU die rote Laterne. Nur rund 51 Prozent aller Haushalte verfügen bei uns über Wohneigentum. Selbst wohnen dort aber nur 45 Prozent. „Eigentum ist Grundlage aller Kultur“, sagt Haus & Grund. Haben wir also den Anschluss verloren, droht uns der Kulturverlust? Letzteres sicher nicht, denn auch der Mieter trägt zur Eigentumsbildung bei, er zahlt ja. Wieso aber läuft es in anderen EU-Staaten eigentumsmäßig besser?

Laut einer Studie der FDP-nahen Naumann-Stiftung profitiert die Eigentumsbildung in anderen EU-Ländern von einer besseren Förderungs- und Steuerpolitik. Wer hier für sich und seine Lieben ein Eigenheim erwirbt, muss genauso viel Grunder-



„Trautes Heim, Glück allein“, heißt es zwar. Doch die Mehrheit der Deutschen wohnt immer noch zur Miete. ISTOCK

werbsteuer zahlen wie ein Großinvestor, der ein Mietshaus kauft. Locker 20.000 € sind da drin, beziehungsweise nicht mehr drin in der Kasse. Profinvestoren dagegen hat man jahrzehntelang mit Share Deals über ihr „elen-

des“ Immobilienleben hinweggeholfen. Die Grunderwerbsteuer beträgt in Dänemark übrigens 0,7 Prozent und in Belgien kann die mit uns vergleichbar hohe Grunderwerbsteuer beim Kauf einer neuen selbstgenutzten Immobilie zum großen Teil angerechnet werden - sehr hilfreich bei arbeitsplatzbedingtem Wohnortwechsel. Auch machen es in vielen europäischen Ländern die Kreditinstitute dem Kaufinteressenten leichter. Das Thema Vorfälligkeitsentschädigung bedarf bei uns ebenso einer Überprüfung, wie weitere, dem Eigenheimwilligen erwerbserschwerende Kostenpositionen, z. B. Notargebühren und Maklerkosten. Ob Baukosten, Grundstückspreise, Steuern oder Erwerbsnebenkosten: Wenn alles immer teurer wird, oder auch nur, wenn alles so bleibt, wie es ist, wird Deutschland ein Mieterland bleiben. si

Habeck bekennt Farbe

» Im Rennen um die Kanzlerkandidatur der Grünen zog er den Kürzeren - nun erweist sich Robert Habeck, der sechs Jahre lang Minister und stellvertretender Ministerpräsident von Schleswig-Holstein war und zuletzt das Ministerium für Energiewende, Umwelt, Landwirtschaft und Digitalisierung leitete, als wichtigster Mann für den Wahlkampf 2021. Der Co-Partei- und Subjektförderung, durch den der Markt sich selbst reguliert. Zudem braucht es Investitionsanreize.“

WICHTIGE TERMINE

Haus & Grund Kropp:
Jahreshauptversammlung 4.8. 19:30
Mehr Information auf Seite 4

Haus & Grund Elshorn:
Online Seminar 18.8. 18:30
Mehr Information auf Seite 6

Haus & Grund Heide:
Jahreshauptversammlung 25.8. 19:30
Mehr Information auf Seite 5

Haus & Grund Rendsburg:
Jahreshauptversammlung 26.8. 19:00
Mehr Information auf Seite 5

Haus & Grund Mölln:
Betriebsferien 9.8. bis 27.8.

NHZ KONTAKT

Redaktion 0431 66 36 218

E-Mail info@haus-und-grund-kiel.de

Anzeigen 0431 66 36 202

Impressum Seite 19