



**45 Jahre Marktforschung
IVD Süd / IVD Institut**

**Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.**

Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 03/28.01.2014

Neujahrsempfang des IVD Süd - Kritik am Routenplan der großen Koalition

Stadtbaurätin Prof. Elisabeth Merk "Nachhaltige Mobilitätslösungen anzubieten ist die Schlüsselaufgabe für die weitere Stadtentwicklung"

Beim Neujahrsempfang des IVD Süd konnte der Vorsitzende Erik Nothhelfer rund 200 geladene Gäste begrüßen. Der Festrednerin des Abends war die Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München Prof. Dr. (I) Elisabeth Merk. Im Mittelpunkt der Ansprache von Erik Nothhelfer standen die Beschlüsse der großen Koalition zu Fragen der Wohnungspolitik.

Im sehr gut besuchten Literaturhaus in München nahmen die Mitglieder des Verbands sowie zahlreiche geladene Gäste, von denen nicht wenige über eine weite Entfernung anreisten, am traditionellen Neujahrsempfang des IVD Süd teil. Der Neujahrsempfang ist die im Jahresverlauf erste Leitveranstaltung des größten IVD-Regionalverbandes. Sie lässt neben dem Rückblick auf das vergangene Jahr einen ersten Ausblick auf die kommenden zwölf Monate zu.

In ihrer Festrede setzte sich Stadtbaurätin Prof. Dr. (I) Elisabeth Merk mit dem Themenkomplex nachhaltige Mobilitätslösungen und Stadtentwicklung auseinander. Sie betonte hierbei: "Nachhaltige Mobilitätslösungen anzubieten ist die Schlüsselaufgabe für die weitere Stadt- und Immobilienentwicklung. Wir stehen dahingehend an einer entscheidenden Wegmarke: die Lösung der Mobilitätsfrage erfordert mutigere Entscheidungen als bisher, nur so wird es in München und in der Region möglich sein, die Herausforderungen des Wachstums zu meistern und den Zuzug zu bewältigen."

Anlässlich des Neujahrsempfangs des IVD Süd in München kommentierte der Vorsitzende Erik Nothhelfer die Ankündigungen der großen Koalition und deren Folgen für die Immobilienwirtschaft. Das Bestellerprinzip, doppelte Mietpreisbremse und die Begrenzung der Umlage von Modernisierungskosten sind wesentliche Schlagworte.

Gegen heftiges Insistieren des IVD hat die Koalition das Bestellerprinzip im Koalitionsvertrag verankert. Damit wird eklatant gegen marktwirtschaftliche Prinzipien verstoßen. Der IVD Süd sagt deshalb Fehlentwicklungen voraus. Erneut erinnerte der Vorsitzende des IVD Süd an die Position seines Verbandes: „Der IVD Süd ist

klar für die Vertragsfreiheit und gegen die Einführung eines solchen Bestellerprinzips.“

Wird im Rahmen des Bestellerprinzips das Maklerhonorar auf den Vermieter überwälzt, muss zur wirtschaftlichen Vermietung von Wohn- und Gewerberaum das Entgelt des Maklers der Miete zugeschlagen werden. Auf diese Weise bezahlt der Mieter - je nach Mietdauer - unter Umständen deutlich mehr.

Im Allgemeinen wird derzeit nur von der Mietpreisbremse gesprochen, es handelt sich aber tatsächlich um eine zweifache Beschränkung. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt wird bei Wiedervermietung die Miethöhe bei 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Gleichzeitig wird mit der Kappungsgrenze die Erhöhung von Bestandsmieten in diesen Regionen auf 15 % beschränkt.

Bei der leidigen Diskussion um die Kappungsgrenze bleibt völlig außer Acht, dass mit der Anpassung der Bestandsmieten lediglich eine Heranführung an die Marktmiete erfolgt. Die Kappungsgrenze bestraft deshalb die Vermieter, die in der Vergangenheit mit ihren Mieten unter Marktniveau geblieben sind. Erik Nothhelfer verweist auf die Feststellung des IVD vom 26. Juni 2013: Die langfristige Mietentwicklung bleibt bisher deutlich hinter der Inflationsrate zurück; Mieter zahlen durchschnittlich ein Fünftel weniger als noch vor 20 Jahren. In Berlin betrage die Entlastung sogar fast 50 %. „Wir leben nicht in einem Land mit einem hohen Mietpreisniveau. Wir leben in einem Land mit geringer Neubautätigkeit.“ Wie aber soll

- bei steigenden Neubaukosten,
- verschärften energetischen Anforderungen,
- verhalten steigenden Mieten und
- zunehmenden Restriktionen im Mietrecht

eine Investition in Immobilienvermögen zur Kapitalanlage - vor allem langfristig - rentabel sein?

Die Kürzung der Umlagefähigkeit von Modernisierungsaufwendungen auf die Miete trägt dazu bei, die Investitionsbereitschaft der Vermieter zu hemmen. Dem Sachverstand der Fachleute im IVD erschließt sich nicht die Vorstellung, Aufwendungen für die energetische Sanierung nur noch mit 10 % der Modernisierungskosten auf die Miete umlegen zu können und die Amortisationsdauer als Befristung festlegen zu wollen.

Die energetische Ertüchtigung von Gebäuden dient zur Angleichung des Gebäudestandards an das Neubauniveau oder zumindest an ein dem Neubau ähnliches Level. Sanierungsmaßnahmen führen zu einer dauerhaften Verbesserung der Wohnqualität und begründen damit den andauernden Anspruch des Vermieters auf eine nachhaltig höhere Miete. Jede andere Regelung ist sowohl in rechtlicher als auch in wirtschaftlicher Hinsicht unsinnig und damit abzulehnen.

Ansprechpartner: Prof. Dr. Stephan Kippes	
IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH	
Tel. 089 / 29 08 20 - 13	Fax 089 / 22 66 23
Internet: www.ivd-sued.net	E-Mail: info@ivd-sued.net