



Immobilienverband Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen  
Region Süd e.V.  
Gabelsbergerstr. 36  
80333 München  
[www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

**Pressemeldung**

**PN 80/20.12.2013**

**Editorial „Große Schritte in die falsche Richtung“ über die immobilienwirtschaftlichen Aussagen des Koalitionsvertrages aus der kürzlich erschienenen Ausgabe 4/13 der Fachzeitschrift „IMMOBILIEN PROFESSIONAL“ des IVD Süd**

**Der Koalitionsvertrag steht. Doch was nach wochenlangen Verhandlungen hier im Bereich Wohnungspolitik und Immobilienwirtschaft herauskam, kann nicht als ein Paket für den Gabentisch verstanden werden.**

Vielmehr sind hier trotz intensiven Agierens des IVD Bundesverbandes und der Regionalverbände Dinge am Tisch, die nicht unbedingt als „Geschenk“ für die Immobilienwirtschaft bezeichnet werden können und die sich trotz wohl klingender Namen auch nicht als Wohltaten für Mieter entpuppen werden. Ein zentrales Problem ist das Thema Mietpreisbremse im Zusammenhang mit der Kappungsbremse. Die Mietpreisbremse ist ein massiver Eingriff in die Vertragsfreiheit und bemerkenswert ist, dass sich das staatliche Agieren jetzt nicht nur auf Obergrenzen für laufende Mietverträge beschränkt, sondern auch substantiell in die Neuvermietung eingreift. Die 10 % Mieterhöhungsmöglichkeit über die ortsübliche Vergleichsmiete bei Neuvermietung stellt eine erhebliche Belastung für denjenigen dar, der letztendlich Wohnraum schaffen will. Ein kleiner positiver Punkt bei alledem ist, dass zumindest Erstvermietungen bei Neubauten sowie Anschlussvermietungen nach umfassenden Renovierungen von der Mietpreisbremse ausgenommen sind.

Ein weiteres kritisches Thema ist das erneute Schrauben an den Kappungsgrenzen. Waren diese für Mietbrennpunkte gerade erst auf 15 % reduziert worden, wird jetzt versucht, über die Verlängerung des Zeitraumes von drei auf vier Jahren, erneut zu Lasten der Vermieter nachzujustieren. Hierbei wurde nicht abgewartet, wie sich die bereits im Frühsommer 2013 abgesenkte Kappungsgrenze auf dem Markt bemerkbar macht, vielmehr wurde erneut nachgelegt. Als ein gewisser Ausgleich wurde in den Koalitionsverhandlungen immer wieder dargestellt, dass die degressive Abschreibung wieder eingeführt werden soll. Dies klang schön und wäre auch sinnvoll gewesen, nicht zuletzt deshalb, weil die damalige Abschaffung der degressiven AfA sehr negative Auswirkungen auf die Genehmigungszahlen neuer Wohnungen hatte. Was wir hier schon geahnt oder befürchtet hatten war, dass letztendlich bei diesem Punkt nur mit Zitronen gehandelt wurde. Denn die degressive AfA wurde unter Finanzierungsvorbehalt gestellt und in der Endphase der Koalitionsverhandlungen wurde sie komplett gekippt. Ein wichtiges Wahlversprechen der Union ging sang- und klanglos unter, während gleichzeitig erhebliche Mehrbelastungen für die Wohnungswirtschaft durch den Koalitionsausschuss beschlossen wurden.

Insofern ist zu befürchten, dass immer weniger Investoren neue Wohnungen schaffen und gleichzeitig ist eine weitere Gefahr, dass weniger in Wohnungsbestände investiert wird, was zu einem deutlichen Qualitätsverlust führen dürfte. Dies alles kann auch nicht im Interesse der Mieter sein.

Eine weitere unschöne Entwicklung ist das sogenannte Bestellerprinzip, bei dem faktisch versucht wird, dass nur noch der Vermieter die Provision für die Wohnungsvermittlung tragen kann und nicht mehr der Mieter. Auch dies ist ein wesentlicher Eingriff in die Vertragsfreiheit und es stellt sich darüber hinaus die Frage, ob dieser notwendig ist. Letztendlich ist die Höhe der Mieten bereits reglementiert und je nach Marktsituation werden in Deutschland unterschiedliche Systeme angewandt. Oft zahlt der Mieter die Provision, in Gegenden mit schwacher Nachfrage übernimmt sie der Vermieter und dann gibt es immer wieder Fälle, in denen sich Mieter und Vermieter die Kosten für den Makler teilen – eine durchaus faire Lösung. Es ist nicht nachvollziehbar, warum dies jetzt dem Aushandlungsprozess des freien Marktes entrissen werden soll. Vielfach werden jetzt Vermieter versuchen, die Kosten für den Makler in der Miete einzupreisen und letztendlich werden dann diejenigen, die längerfristig mieten, mehr bezahlen. Die Intention der gesamten hier besprochenen Themen – Stichworte sind Mietpreisbremse, das wiederholte Reduzieren der Kappungsgrenzen, wie auch das Bestellerprinzip – ist letztendlich dem Mieter zu helfen. Allerdings ist das, was hier gemacht wird, nur ein Mangelverwaltungsprogramm. Das Hauptproblem sind hierbei nicht die Maklerprovision, Kappungsgrenzen, etc., sondern das Hauptproblem ist letztendlich die viel zu niedrige Wohnraumproduktion. Nur wer hier ansetzt, wird wirksam etwas für den Mieter und das von ihm zu zahlende Mietpreinsniveau tun. Alles andere ist nur ein Kurieren an den Symptomen. Insofern sind dies große Schritte in die falsche Richtung.

Prof. Stephan Kippes

<p><b>Ansprechpartner:</b> Prof. Dr. Stephan Kippes IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH Tel. 089 / 29 08 20 - 13                      Fax 089 / 22 66 23 Internet: <a href="http://www.ivd-sued.net">www.ivd-sued.net</a>                      E-Mail: <a href="mailto:info@ivd-sued.net">info@ivd-sued.net</a></p>
--