

münchener immobilien fokus diskutiert über Mieterschutz sowie Belastung von Immobilien Eigentümern und Erben



„Erhaltungssatzung, Erbschaftssteuer & Mietpreisbremse als Motor der Gentrifizierung?“ lautete das Thema der Herbstbrunde des münchener immobilien fokus, zu der die Gastgeber Thomas Aigner, Geschäftsführer der Aigner Immobilien GmbH und Mitglied im Gutachterausschuss München, und Agnes Fischl, Fachanwältin für Erbrecht, Rechtsanwältin und Steuerberaterin der Kanzlei convocat GbR, am 16. Oktober geladen hatten. Zahlreiche Gäste strömten in den Großen Saal des Münchner Literaturhauses, der bis auf den letzten Platz besetzt war. Es wurde ein spannender Abend mit vielen Einblicken, hochinteressanten Gästen und angeregter Podiumsdiskussion.

Moderator Walter Hornauer, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht der Kanzlei Burger & Meyer-Gutknecht, begrüßte auf dem Podium hochkarätige Gesprächspartner aus Politik und Immobilienwirtschaft: Kristina Frank (CSU), Leiterin des Kommunalreferats der Stadt München, den CSU-Fraktionsvorsitzenden und Stadtrat Manuel Pretzl, Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung e.V., und Josef Bogner, Petitionsgründer und Geschäftsführer der Tegernseer Gastro GmbH.

Erhaltungssatzung und Vorkaufsrecht für den Milieu- und Mieterschutz vs. verschärfte Bedingungen für private Immobilieneigentümer

Kommunalreferentin Kristina Frank stellte gleich zu Beginn ihres Vortrags zu den verschärften Regeln in den (ab November 2018) 22 Münchner Erhaltungssatzungsgebieten und der reformierten Abwendungserklärung klar: „Bisher war die Unterzeichnung der Abwendungserklärung kein großer Einschnitt für einen Investor. Nach der Reform müssen Käufer und Verkäufer jetzt allerdings ganz anders kalkulieren, was Verkaufspreis, die Rendite oder die Nutzung der Immobilie angeht.“ Der Münchner Stadtrat hat im Juni diesen Jahres u.a. beschlossen: die Festlegung einer Höchstmiete für Neuvermietungen in Höhe des Mietpreises, gedeckelt auf – derzeit – max. 11,50 €/m² (entsprechend dem „München Modell“); Neuvermietungen nur an „berechtigten Personen“ (bestimmt durch Einkommensgrenzen nach dem „München Modell“); ein Verbot von Eigenbedarfskündigungen bei von „berechtigten“ Mietern bewohnten Wohnungen; ein Abbruchverbot. Während diese Punkte vorgestellt wurden, ging immer wieder ein Raunen durch das Publikum.

Stadtrat Manuel Pretzl (CSU) betonte, wie hitzig die Reform-Debatte im Münchner Stadtrat geführt worden war. „Die CSU als Partei des Eigentums hat die Reformen der Abwendungserklärung abgelehnt. Wir hätten uns mehr Kompromissbereitschaft bei unseren Koalitionspartnern gewünscht. Die Verschärfungen führen meiner Ansicht nach nicht zu mehr Wohnungsangebot und Neubau in München, sondern zu sehr hohen Belastungen des städtischen Haushalts. Kaum ein Käufer wird die Erklärung so noch unterschreiben, denn die Renditen sind einfach zu gering.“ Kristina Frank bestätigte das: „Bisher wurden noch keine Abwendungserklärungen ausgeübt und unterschrieben. Mit ziemlicher Sicherheit wird es Klagen vor Gericht geben.“

Thomas Aigner hatte einige Kritikpunkte an der Mieterschutz-Politik der Stadt München: „Das Klagen über die extrem hohen Mietpreise in München ist ja nichts Neues. Auch vor 20 Jahren sind die Preise schon explodiert. Meiner Ansicht nach hat es die Stadt in den vergangenen Jahren versäumt, Eigentum zur Altersversorgung zu fördern. Die Mietquote in München liegt heute bei 75 Prozent. Es ist nicht der richtige Weg, die Fronten zwischen privaten Eigentümern und Mietern zu verhärten, indem man den Eigentümern starke Repressalien auferlegt. Vielmehr würde eine vernünftige bundesweite Eigentumsförderung dafür sorgen, dass mehr Menschen auch in teuren Städten wie München im Eigenheim leben können.“

„Immobilienvermögen erhalten ist der beste Mieterschutz“

So die klare Aussage von Agnes Fischl. Sie betreut als Fachanwältin für Erbrecht und Steuerberaterin seit 25 Jahren private Immobilieneigentümer, die ihr Immobilienvermögen für die folgenden Generationen erhalten möchten und bei Mietverträgen nicht in erster Linie auf die Steigerung der Renditen, sondern auf ein vertrauensvolles Verhältnis zu den langjährigen Mietern setzen. So machte Agnes Fischl in ihrem Vortrag ihre Haltung zur hohen Erbschaftsteuerbelastung in Deutschland auch sehr deutlich: „Warum zwingt der Staat durch die hohe Erbschaftsteuer private Eigentümer dazu, ihre Immobilien zu verkaufen, während Unternehmen hier steuerliche Vergünstigungen erhalten? Ist der Erhalt von Arbeitsplätzen wichtiger als sozial verträgliche Mieten? Die Politik sollte hier mit einer Lenkungs- oder Verschonungsmöglichkeit

reagieren, denn private Eigentümer tragen – im Gegensatz zu vielen renditegetriebenen Family Offices als Investoren – erheblich zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum in Ballungsräumen und somit auch zur Verhinderung der Gentrifizierung bei.“

Forderung nach Abschaffung der Erbschaftssteuer

Josef Bogner aus Rottach-Egern hatte zusammen mit Andreas Niedermaier Anfang 2018 eine Petition zur „Abschaffung der ungerechten Erbschaftssteuer auf Privateigentum“ ins Leben gerufen und eine breite Öffentlichkeit für dieses Thema sensibilisiert. „Die Bodenrichtwerte in Ballungsräumen wie München und beliebten Regionen wie Tegernsee sind in den letzten zehn Jahren entglitten. Das Entrichten der Erbschaftssteuer gemessen an den hohen Bodenrichtwerten überlebt finanziell kaum ein Erbe.“ Auch wenn die Petition von der Staatsregierung ad acta gelegt wurde, weil das Thema nicht im Koalitionsvertrag steht, haben die Freien Wähler das Thema aufgegriffen. „Wir geben nicht auf“, sagte Josef Bogner.

Eine generelle Abschaffung der Erbschaftsteuer forderte auch Rudolf Stürzer vom Haus- und Grundbesitzerverein München: „Für mich ist das eine Gerechtigkeitsfrage. Warum sollen die Nachkommen von einem privaten Immobilienbesitzer, der sein Leben lang gespart und sein Immobilienvermögen erhalten hat, zur Kasse gebeten werden? Durch die Abschaffung der Erbschaftsteuer würde auch aufgrund der geringeren Verwaltungskosten mehr Geld zurück in die Staatskassen fließen, das man für Neubau in den Ballungsräumen einsetzen könnte.“

Auch nach der Podiumsdiskussion sorgte das Thema bei den Teilnehmern des Abends für viel Gesprächsstoff. Im Frühjahr 2019 geht der münchener immobilien fokus in eine neue Runde. Der Termin wird rechtzeitig im Vorfeld bekannt gegeben. ■