



Haus - und Grundbesitzerverein München zum Thema "Unk

Was haben Bund, Land und Stadt in den letzten Jahrzehnten schon alles versucht, um den Mietanstieg insb. in Ballungsgebieten wie München in den Griff zu bekommen: Mietpreisbremsen eingeführt, Kappungsgrenzen und Modernisierungumlagen reduziert, Mietspiegelberechnungen geändert, Zweckentfremdungs- und Umwandlungsverbote beschlossen und und und... Die Folge: Keine dieser Maßnahmen konnte die Entwicklung der Mieten wirklich beeinflussen. Wo die Nachfrage größer ist als das Angebot, sind die Mieten weiter gestiegen – in unverändertem Umfang. Auch die jetzt von der Bundesregierung verlängerte Mietpreisbremse wird daran nichts ändern – wie die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen. Da sind die Mieten trotz – oder vielleicht sogar wegen der Mietpreisbremse gestiegen, nachdem diese den Rückgang der Wohnungsbautätigkeit weiter befeuert hat. Auch wenn die Mietpreisbremse nicht unmittelbar für Neubauten gilt; Investoren hegen aufgrund ihrer negativen Erfahrungen in der Vergangenheit, in der immer häufiger Gesetze kurzerhand geändert werden, erhebliche Zweifel, ob diese Ausnahme von der Mietpreisbremse für Neubauten langfristig Bestand hat.

Brauchen wir eine Mietpreisbremse?

Notwendig und hilfreich könnten Mietpreisbremsen und Kappungsgrenzen für Haushalte mit weit überdurchschnittlicher Mietbelastung sein. Darauf ist die Mietpreisbremse aber nicht beschränkt. Sie gilt auch z.B. für Haushalte, die sich bei einem Monatseinkommen von € 10.000 ohne Probleme eine Wohnung oder ein Haus für € 3.000 monatlich leisten können. Warum diese Mieter – davon gibt es gerade im reichen München sehr viele – mit einer Mietpreisbremse geschützt werden sollen, konnte bislang kein Politiker, der für die Mietpreisbremse gestimmt hat, vernünftig erklären.

Durchschnittliche Mietbelastung in München seit 30 Jahren unverändert

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote in München lag nach den städtischen Wohnungsmarktberichten bereits 1994 bei 30 % und ist bis heute – abgesehen von geringen Schwankungen im Laufe der Jahrzehnte – im Ergebnis nicht angestiegen. Allerdings handelt es sich dabei nur um die **durchschnittliche** Mietbelastung d.h. es gibt Haushalte, die lediglich 10 oder 15 % ihres Monatseinkommens für die Miete aufwenden müssen; andere aber 40 bis 50 %. Diese – und nur diese – müssen geschützt oder besser: gefördert werden. Dies funktioniert allerdings nicht mit einer für alle Haushalte geltenden Mietpreisbremse. Anstatt einer Mietpreisbremse, mit den bekannten Kollateralschäden für den Wohnungsbau sollte bei den andauernden Diskussionen um Mietpreisbremsen und deren Verlängerung als Ansatz zur Lösung der Mietprobleme in Ballungsgebieten zur Kenntnis genommen werden, dass exakt an dem Umstand, an dem weniger gut situierte Haushalte leiden – den hohen Mieten – der Fiskus kräftig mitverdient.

Politiker aller Parteien beklagen regelmäßig die hohen und ständig steigenden Wohnungsmieten in Ballungsräumen vor allem in der Landeshauptstadt München. Einige, wie Finanzminister und Stadtkämmerer, freuen sich darüber – allerdings nur hinter vorgehaltener Hand. Für sie sind hohe – und vor allem ständig steigende – Mieten durchaus ein Grund zur Freude. Schließlich haben auch sie erheblich zu den Rekorderlösen des Fiskus in den vergangenen Jahren beigetragen.

Fiskus kassiert jedes Jahr ca. 1,5 Milliarden Euro aus Münchner Wohnungsmieten

Allein von den Wohnungsmieten, die Münchens Mieterinnen und Mieter zahlen, hat der Fiskus im vergangenen Jahr – nur an Einkommensteuer – **€ 1,5 Milliarden** kassiert. Dazu kommen Einnahmen, u. a. aus Erbschaft- und Schenkungsteuer, Grundsteuer, Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer aus Nebenkosten, Notargebühren, handwerklichen Leistungen etc.

In der Landeshauptstadt München gibt es ca. **600.000 Mietwohnungen** mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. **45 Millionen qm**. Bei einer durchschnittlichen Nettokaltmiete im Stadtgebiet München von monatlich € 16/m² lt. Münchner Mietspiegel 2023 (€ 14,58 (Mai 2023) + 10 % = € 16) ergibt sich ein Mietenvolumen (Nettokalt) von € 8,6 Milliarden pro Jahr. Nach Abzug von Reparatur- und Verwaltungskosten, Schuldzinsen und sonstigen Werbungskosten verbleiben den Vermietern davon durchschnittlich 60%, die mit einem durchschnittlichen Steuersatz von 30% als Einkommen versteuert werden.

Daraus ergibt sich eine Einkommensteuer von jährlich **€ 1,5 Milliarden**, die allein aus den Münchner Wohnungsmieten in die Kassen des Fiskus fließen.

€ 16/m ² x € 45 Mio. m ² = €	720.000.000 / Monat x 12
	= € 8.640.000.000 / Jahr
x 60 %	= € 5.184.000.000 muss der Vermieter versteuern
x 30 % (Steuersatz)	= € 1.555.200.000 Einkommensteuer
	= € 1,5 Mrd. (ca.)

3 % Mietsteigerung jährlich =

€ 45 Millionen Mehreinnahmen jährlich für den Fiskus.

Steigen die Münchner Mieten wie bisher um 3% jährlich, bringt dies dem Fiskus **Mehreinnahmen** von jährlich mehr als **€ 45 Millionen** – allein aus den Münchner Mieten.

Jeder Euro, um den die Durchschnittsmiete in München steigt, spült jedes Jahr zusätzlich **€ 100 Millionen** mehr in die Staatskasse.

Die Erhöhung der Mieten zwischen den Mietspiegeln 2021 und 2023 von € 12,05/m² (2021) um **€ 2,53/m²** auf € 14,58/m² (2023) brachte dem Fiskus Mehreinnahmen von **€ 245 Millionen**.

"bezahlbare Mieten": Wie Mietern geholfen werden könnte



Fazit: Mit den – durch Mieterhöhungen auch laufend steigenden Mehreinnahmen des Fiskus – könnten die wirklich bedürftigen Haushalte gezielt z.B. durch ein angemessenes Wohngeld unterstützt werden, ohne dass der Wohnungsbau – wie bei Mietpreisbremsen – weiter Schaden nimmt.

Wohngeld ist kein Preistreiber

Das Argument der Wohngeldgegner, unter denen sich auch Mietervertreter befinden, ein höheres Wohngeld würde die Mieten weiter in die Höhe treiben, ist realitätsfremd und beruht auf wahltaktischen Überlegungen. Eine Mietpreisbremse zugunsten aller Mieter zu fordern, macht politisch einfach mehr her als ein höheres Wohngeld nur für einen Teil der Mieter mit sehr hoher Mietbelastung. Das Problem der Geringverdiener ist aber gerade der Umstand, dass sich die Höhe der Miete ausschließlich nach der Ortsüblichkeit – und nicht nach der Leistungsfähigkeit des Mieters richtet. Kaum ein Vermieter wird weniger Miete verlangen, weil der Mietinteressent weniger zahlungskräftig ist. Umgekehrt wird auch kaum ein Vermieter mehr Miete verlangen, nur weil der Bewerber besonders solvent ist. Gerade in Ballungsgebieten wie München, wo sich regelmäßig zahlreiche Interessenten um eine angebotene Mietwohnung bewerben, wird nicht um die Höhe der Miete gefeilscht, sondern die vom Vermieter verlangte Miete bezahlt. Hier musste noch kein Vermieter die Miete reduzieren, weil niemand die verlangte Miete zahlen konnte oder wollte. Schon aus diesem Grund kann ein höheres Wohngeld nicht dem Vermieter, sondern ausschließlich bedürftigen Mietern zugute kommen. Nachdem das allgemeine Steueraufkommen nicht zweckgebunden ist, kann zwar grundsätzlich nicht verlangt werden, dass ein

bestimmter Teil der aus der Wohnungswirtschaft vereinnahmten Steuern wieder an diese (z. B. in Form von Wohn- oder Baugeld) zurückfließen muss. Allerdings treibt der Staat im Bereich der Wohnungswirtschaft die Mieten, an denen er selbst kräftig mitverdient, durch immer neue Maßnahmen u.a. energetische Vorgaben weiter in die Höhe, so dass das bestehende Missverhältnis zwischen dem, was von den hohen Mieten abgeschöpft wird und dem, was an bedürftige Mieter, die darunter leiden, zurückfließt, jährlich um Milliardenbeträge wächst.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer

