



Haus+Grund München: Aktualisierte Meinungen zu Themen "

Neue Grundsteuer - Der Goldesel für München 24 Millionen € mehr pro Jahr

Bis zum Zehnfachen beträgt für viele Haus- und Wohnungseigentümer die neue Grundsteuer, die bei vermieteten Wohnungen i.d.R. auf die Mieter umgelegt wird und das Wohnen verteuern. Man kann darüber streiten, ob dies gerecht ist. Aus juristischer Sicht besteht allerdings kein Grund zur Beanstandung, solange die im Grundsteuergesetz festgeschriebene „Aufkommensneutralität“ gewahrt ist d.h. Städte und Gemeinden mit der neuen Grundsteuer insgesamt nicht mehr einnehmen als bisher.

Hebesatz ist „Stellschraube“

Dabei ist die entscheidende Stellschraube für die Höhe der Grundsteuer der vom jeweiligen Stadt- bzw. Gemeinderat zu beschließende Hebesatz. Damit die Kommunen wissen, in welcher Höhe sie diesen Hebesatz beschließen müssen, um die vom Gesetz geforderte Aufkommensneutralität zu gewährleisten, haben die Finanzministerien der Länder den Kommunen entsprechende Berechnungen zur Verfügung gestellt. Diese sind für die Kommunen allerdings nicht bindend.

Haus + Grund fordert Transparenzregister

In vielen Bundesländern so z.B. in Baden-Württemberg, Hessen, Nordrhein-Westfalen können sich die Bürger in einem sog. Transparenzregister d.h. in einem öffentlich zugänglichen Portal über die Empfehlungen der Finanzministerien an die Städte und Gemeinden informieren und damit auch vergleichen, ob sich ihre Kommune an den empfohlenen Hebesatz gehalten oder einen höheren beschlossen hat.

Nicht so in Bayern: Bei uns werden vom Finanzministerium nur die Kommunen über die Berechnungen informiert; nicht der Bürger. Ein öffentliches Transparenzregister gibt es bisher nicht und wird von der Staatsregierung strikt abgelehnt. Der Geschäftsführer des Bayerischen Gemeindetages verteidigte in einem Interview mit dem Bayerischen Rundfunk die Geheimhaltung gegenüber dem Bürger mit dem Hinweis darauf, dass der Bayerische Gemeindetag „von Anfang an der Forderung einer Aufkommensneutralität widersprochen hat“ und die Kommunen bei Festsetzung der Hebesätze nicht nur das „Aufkommen der Grundsteuer, sondern auch die Finanzsituation im Ganzen im Blick haben“ müssen. Lässt sich da heraushören, dass man gar nicht so genau wissen will, ob Verstöße gegen die - gesetzlich vorgeschriebene - Aufkommensneutralität vorliegen; der Bürger jedenfalls davon nichts erfahren soll?

Kein „Pranger“ für Kommunen

In diesem Sinne haben vor kurzem auch Innen- und Haushaltsausschuss der Bayerischen Staatsregierung einen entsprechenden Antrag der Grünen, der auch von SPD und AfD unterstützt wird, mit knapper Mehrheit abgelehnt. Begründung: Man wolle keine Kommune „an den Pranger stellen“.

In Zeiten einer zunehmenden Politikverdrossenheit erweist man sich mit einer solchen Geheimniskrämerei jedenfalls einen Bärendienst. Nicht nur im berechtigten Interesse der Bürger, sondern auch im Interesse der Städte und Gemeinden, die bestrebt sein sollen, dem häufig geäußerten Verdacht entgegenzuwirken, sie wollten mit Mehreinnahmen durch die neue Grundsteuer ihre maroden Haushalte sanieren, muss das Finanzministerium auch den Bürgern in Bayern schleunigst ein öffentlich zugängliches Transparenzregister zur Verfügung stellen.

München - Eine Viertelmilliarde mehr in 10 Jahren

Für München hat Haus + Grund in Erfahrung gebracht, dass das Bayerische Finanzministerium der Stadt zur Wahrung der Aufkommensneutralität einen Hebesatz zwischen 760 bis 770% vorgeschlagen hat. Beschlossen wurde von der Stadt ein Hebesatz von 824%, d.h. ein um 7% höherer Hebesatz. Damit steigt das Grundsteueraufkommen der Stadt durch den höheren Hebesatz von bisher 340 Millionen auf 363,8 Millionen; d.h. 23,8 Millionen mehr für die Stadt - nicht nur einmalig, sondern Jahr für Jahr. Macht zu Lasten von Eigentümern und Mietern 238 Millionen in den nächsten 10 Jahren.

50 Jahre Mieterschutz - Fluch oder Segen? Die Wohnungsbau-Auswirkungen in München

Die letzten 50 Jahre waren wohnungspolitisch geprägt durch ein Auf und Ab bei den Wohnbauzahlen, sowohl bundesweit als auch in Ballungsgebieten wie München - und einem Hin und Her beim Mieterschutz. Wohnungsbau ist von zahlreichen Faktoren abhängig; ein Zusammenhang mit dem Mieterschutz wird dennoch deutlich.

01.01.1975: Das 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz wird als Dauerrecht in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) übernommen. Bis dahin waren Mieter nach Aufhebung der nachkriegsbedingten Wohnungszwangswirtschaft Ende der 60er Jahre nicht vor Kündigungen und Mieterhöhungen geschützt. Vermieter konnten Mieterhöhungen im Wege der Änderungskündigung, d.h. durch Kündigung und Angebot eines neuen Mietvertrages mit höherer Miete durchsetzen - wie heute noch bei Geschäftsräumen. Dies wurde durch die Neuregelung untersagt. Im Gegenzug erhielten Vermieter einen Anspruch auf Zustimmung des Mieters zur Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Im Vergleich zur aktuellen Rechtslage waren die damaligen Einschnitte für Vermieter relativ harmlos (Mieterhöhungen waren mit 3 Vergleichsmieten möglich, keine verbindlichen Mietspiegel, Kappungsgrenze 30%, keine Mietpreisbremse etc.).

Drastischer Einbruch beim Wohnungsbau

Trotzdem hatte das Gesetz einen massiven Rückgang der Wohnbautätigkeit zur Folge. Von bundesweit 604.000 Wohnungen (1974) auf 347.000 (1982). Auch in München stürzten die Wohnungsbauzahlen ab - von insgesamt 37.981 (in den 3 Jahren 1972, 1973, 1974 - durchschnittlich 12.660 Wohnungen/Jahr) auf 17.325 (in den Jahren 1975, 1976, 1977 - durchschnittlich 5.775 Wohnungen/Jahr nach Inkrafttreten des Mieterschutzes). Die Reaktion der damaligen Bundesregierung: Lockerung des Mieterschutzes - 1982 durch das Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen, 1990 durch das Wohnbauleichterungsgesetz und 1993 durch das 4. Mietrechtsänderungsgesetz u.a. Einführung von Staffelmieten, Erleichterungen bei Modernisierungen etc.

Der Wohnungsbau erholt sich

Die Folge: Die Wohnbauzahlen stiegen wieder auf das Niveau von 1974 (602.000). Auch in München erholte sich der Wohnungsbau. Die Fertigstellungen stiegen wieder auf bis zu 8.000 Wohnungen pro Jahr Anfang der 90er Jahre. Dann: Mietrechtsreform 2001 mit erheblichen Einschränkungen der Vermieterrechte u.a. ungleiche Kündigungsfristen für Mieter und Vermieter, Mieterhöhungen nur noch mit - häufig politisch gesteuerten - Mietspiegeln, Wegfall der Umlage von Kapitalkostenerhöhungen.

Wieder sinkende Zahlen

Seitdem kontinuierliches Absinken der Wohnbauzahlen auf 295.000 (2022) mit Prognose 2025: 205.000. Auch in München dümpelt der Wohnungsbau seitdem bei 5.000 bis 6.000 Wohnungen/Jahr. Notwendig wären aufgrund von Zuwanderung und immer noch ansteigender Pro-Kopf-Wohnfläche ca. 12.000 neue Wohnungen pro Jahr. 7.000 aufgrund Zuwanderung zzgl. 5.000 aufgrund des steigenden Wohnflächenverbrauchs.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf hat sich in München in den letzten 50 Jahren von ca. 20 auf 40 m² verdoppelt und nimmt weiterhin um ca. 0,25 m² pro Kopf und Jahr zu. Daher müssten in München - allein um die Steigerung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf auszugleichen - jährlich über 5.000 Wohnungen gebaut werden (1,5 Millionen Einwohner x 0,25 m² = 375.000 m² Wohnfläche = 5.350 Wohnungen á 70 m²). Und: Die Bevölkerungsprognose der Stadt (Demografiebericht München) rechnet in den nächsten 16 Jahren bis 2040 mit einer Zunahme der Einwohnerzahl um ca. 200.000 auf 1,81 Mio., d.h. pro Jahr mit einer Zunahme von durchschnittlich 12.500 Einwohnern. Dies entspricht einem zusätzlichen Bedarf von 7.000 neuen Wohnungen pro Jahr.

Nichtsdestotrotz: Mieterverbände und zahlreiche Politiker fordern weitere Verschärfungen u.a. Verlängerung der Mietpreisbremse im neuen Koalitionsvertrag, Stadt München fordert Aufnahme von Sozialmieten in den Mietspiegel usw. Immer mehr Investoren zeigen da den Stinkefinger - wie immer verpackt in druckreife Worte: „Ungünstige Rahmenbedingungen“. Fazit: Leider hat man aus der Geschichte nichts gelernt. Überzogener Mieterschutz kann ein Segen sein für den, der eine Wohnung hat; ein Fluch aber für alle, die eine Wohnung suchen - und das kann jeden Mieter irgendwann treffen.



Neue Grundsteuer, 50 Jahre Mieterschutz und Mietspiegel"

Mietspiegel 2025 unrealistisch - Mieten für begehrte Altbauwohnungen sinken! LH München kommt trotzdem mit immer absurderen Ideen

Der Mietspiegel für München 2025 liegt vor. Der Stadtrat hat in seiner Vollversammlung am 26. März 2025 den neuen Mietspiegel als qualifiziert anerkannt. Nach der Rathaus Umschau der Landeshauptstadt München, beträgt die Steigerung der durchschnittlichen Miete 5,5% im Vergleich zum Mietspiegel 2023. Die Stadt fordert deshalb von der neuen Bundesregierung eine Reform des Mietspiegels, insbesondere eine Einbeziehung aller Wohnungen, auch öffentlich geförderter Wohnungen.

Stellungnahme:

Zunächst ist eine Steigerung von 5,5% aus Sicht von Haus + Grund München keineswegs eine außergewöhnlich hohe Steigerung. Im Zeitraum Januar 2023 bis Januar 2025 ist allein der Verbraucherpreisindex für Deutschland um 5,2% gestiegen. Die von der Landeshauptstadt München benannte Steigerung der Mieten um 5,5 % entspricht daher praktisch der allgemeinen Teuerungsrate, der sog. Inflationsrate. Auch der von der Kommune genannte Quadratmeterpreis für Bestandsmieten mit 14,47 EUR/m² liegt noch immer deutlich unter vergleichbaren Mieten in europäischen Großstädten, wie etwa Paris oder London, wo schon lange eine Miete von 32,00 bis 35,00 EUR/m² und mehr aufgerufen wird. Auch wenn die Landeshauptstadt München nach dem neuen Mietspiegel den Preis für Neuvermietungen mit 17,06 EUR/m² benennt, so bewegt sich dies noch deutlich unter den Werten des Wohnungsmarktbarometers, der ebenfalls von der Landeshauptstadt München herausgegeben wird. Danach lag die durchschnittliche Miete für eine Neubauwohnung schon im ersten Halbjahr 2024 bei knapp 24,50 EUR/m² und für eine Bestandswohnung bei rund 21,20 EUR/m². Schon mit Blick auf diese Quellen, die beide aus derselben Hand – LH München – stammen, kommen erneut Zweifel an der Realität der Zahlen des Münchener Mietspiegels auf.

Mieten für Altbauwohnungen sollen gesunken sein

Dieser Eindruck verstärkt sich, wenn man die Grundmieten für die Baujahre bis 1918 näher betrachtet. Im Mietspiegel 2025 liegen die Mieten für diese Baujahreskategorie teilweise sogar deutlich unter den Werten des Mietspiegels München 2023. Glaubt man dem neuen Mietspiegel, so sollen die Mieten für Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 53 m² gegenüber den Werten im Mietspiegel 2023 gesunken sein. Für Wohnungen mit einer Größe von 99 bis 100 m² soll die Miete auf 10,39 EUR/m² und somit um 4,24% gegenüber dem Mietspiegel 2023 gesunken sein. Besonders eklatant: Die Miete für eine Altbauwohnung mit 111-112 m² soll gegenüber dem Mietspiegel 2023 nun sogar um 4,58%, gesunken sein (vgl. Tabelle rechts). Bei der Baujahreskategorie bis 1918 handelt es sich aber um die typischen, begehrten Altbauwohnungen in den beliebten Stadtteilen wie Neuhausen, Schwabing oder Haidhausen. Ein Absinken der Miete für diese Wohnungen in den letzten 2 Jahren ist schlichtweg unrealistisch. Denn gerade in den Altbauten werden üblicherweise umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Der Vermieter legt diese nach den gesetzlichen Vorschriften i.d.R. auch als Modernisierungsmieterhöhung auf die Mieter um. Deshalb wäre ein Anstieg der Mieten realistisch, nicht aber ein Absinken der Miete, wie nun im Münchener Mietspiegel 2025 festgeschrieben. Es ist auch allgemein bekannt, dass in München keine einzige Wohnung in den letzten 2 Jahren billiger geworden ist.

Stadt mit rechtlich bedenklichen Forderungen

Die Stadt München möchte trotzdem, dass künftig sämtliche Wohnungen, auch öffentlich geförderte und alle Bestandswohnungen in die Erhebung des Mietspiegels mit einfließen sollen. Eine solche Forderung ist systemwidrig. Öffentlich geförderte Wohnungen betreffen ein vollkommen anderes Marktgeschehen, als dies im preisfreien

Wohnungsmarkt der Fall ist. Deshalb verlangt das Gesetz zu Recht, dass Wohnungen, bei denen die Miethöhe im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist, nicht in die Mietspiegelberechnung mit einfließen dürfen. Ansonsten würde man schlichtweg Äpfel mit Birnen vergleichen. Die Idee, auch öffentlich geförderte Wohnungen bei der Erstellung des Mietspiegels zu berücksichtigen zeigt aber, dass immer neue, auch rechtlich absurde Instrumente gesucht werden, um die Mieten künstlich niedrig zu halten.

Unausgewogenes Verhältnis

Im Mietspiegel 2025 wurden 36% Neuvertragsmieten und 64% geänderte Bestandsmieten berücksichtigt. Der BGH fordert, dass diese Mieten in einem ausgeglichenen Verhältnis in den Mietspiegel einfließen. Fakt ist, dass Neuvertragsmieten regelmäßig deutlich höher liegen als geänderte Bestandsmieten. Nachdem aber nur 36% an Neuvertragsmieten in den Münchener Mietspiegel 2025 eingeflossen sind, dürfte auch dies zu einer Verzerrung der Mieten nach unten geführt haben.

Bezahlbares Wohnen entsteht durch Wohnungen und nicht durch Regulierungen

All dies läuft darauf hinaus, dass immer weniger private Vermieter dazu bereit sind, in den Mietwohnungsmarkt zu investieren. Auch die von der Stadt geforderte Abschaffung der Ausnahmeregelungen bei der Mietpreisbremse würde nur dazu führen, dass es für Vermieter immer weniger rentabel ist, Wohnraum zu sanieren, zu modernisieren, oder gar in den Neubau zu investieren.

Nachdem der Wohnungsbau praktisch tot ist, demgegenüber pro Jahr aber allein in München ca. 12.000 neue Wohnungen benötigt werden, wäre es allein sinnvoll, private Immobilieneigentümer nicht mit immer neuen Mietendeckeln zu gängeln, sondern den Wohnungsbau zu fördern. Es ist niemandem damit gedient, wenn etwa die Ausnahmen der Mietpreisbremse, nun auch noch abgeschafft würden. Der ohnehin schon äußerst kostenintensive Neubau würde dann für private Vermieter zu einem reinen Draufzahlgeschäft verkommen. Wer Investoren und Vermieter systematisch entmutigt, darf sich nicht wundern, wenn der Neubau stockt, Bestände verfallen und das Angebot immer geringer wird. Bezahlbares Wohnen entsteht nicht durch immer neue Vorschriften und Regulierungen, sondern durch Wohnungen.

Und: Vermieter brauchen Mieter – aber auch umgekehrt.

www.hug-m.de
www.mein-immostar.de/archiv
www.szenario8.de/haus-und-grund
Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.immostar.de/recht

