ERWIN GRUHN IMMOBILIEN
Immobilien-Kompetenz seit 4 Generationen
SERIÖS · DISKRET · ERFAHREN

Seit 60 Jahren bewegen wir Immobilien in Berlin!

Wir vermarkten schnell, diskret und höchst professionell - unsere jahrzehntelange Erfahrung ist der maßgebliche Unterschied!

WIR SUCHEN DRINGEND:

**MIETHÄUSER
WOHNANLAGEN
GESCHÄFTSHÄUSER
in ganz Berlin für bonitätsstarke Investoren**

ERWIN GRUHN IMMOBILIEN
Immobilien-Kompetenz seit 4 Generationen
Kaiserdamm 18
14057 Berlin-Charlottenburg
Tel. 030 - 3 26 51 71
Fax 030 - 3 26 55 75

info@erwin-gruhn-immobilien.de
www.erwin-gruhn-immobilien.de

RDM FIABCI

SERIÖS · DISKRET · ERFAHREN

Geywitz's Endspiel

Prof. Dr. Ramón Sotelo
Bauhaus-Universität Weimar

Mitten im Sommerloch erreicht uns die Nachricht, dass die Bauministerin Klara Geywitz eine Erhöhung der AfA für Neubauten plant. Wir dürfen davon ausgehen, dass diese Maßnahme zumindest mit dem Kanzleramt abgestimmt ist. Mutmaßen dürfen wir, ob eher die zusammenbrechenden Zahlen der Baustarts in Kombination mit den weiter hohen Zuwanderungszahlen hierfür ausschlaggebend waren oder schlichtweg die aktuellen Umfrageergebnisse der AfD. Für Letzteres spricht, dass die Aktion offenbar sehr kurzfristig geplant wurde, denn sonst hätte man vielleicht etwas mehr Phantasie verwendet, als einfach AfA-Sätze hochzusetzen. So ist ein Großteil der Baukosten staatlich bedingt, wie beispielsweise die leidige Umsatzsteuer. Bei Bruttobaukosten von rund 4.000 €/m² macht die Umsatzsteuer ca. 650 €/m² aus. Würde man die Optierung auch im Wohnungsbau erlauben und den USt.-Satz für die Wohnungsvermietung auf 7 % reduzieren, würde bei 15 €/m² Miete die USt. in den nächsten zehn Jahren rund 120 € ausmachen, ohne Zinseffekt, der nicht mehr null ist, so dass man allein damit mindestens 500 €/m² an Baukosten sparen könnte.

Die reine Erhöhung der AfA deutet also auf Panik im Kanzleramt hin. Und sie wird allein nicht viel bringen. André Kostolany, dem verstorbenen ungarischen Börsenprofi wird die Aussage zugeschrieben, dass Boom eine Folge von Geld und Psychologie ist. Mit Geld ist dabei die Notenpresse gemeint und mit Psychologie die Stimmung im Markt. Solange die Bundeshauptstadt über Vergesellschaftung fabuliert, die Mietpreisregulierung insbesondere in Form der Mietpreisbremse Bestand hat, der Bundestag das leidige GEG nicht zu den Akten legt und unbekannt bleibt, was genau aus Brüssel hinsichtlich weiterer energetischer Anforderungen auf die Hauseigentümer zukommt, wird Geld den Faktor Psychologie nicht kompensieren können. Dies auch deswegen, weil reale Probleme, also solche die nicht primär regulativ bedingt sind – wie die Zinsen und die Kapazitäten der Bauwirtschaft – bestehen bleiben. Insoweit wäre es konsequent, wenn der Finanzminister vor einer Zustimmung eine Verbindung zu diesen Themen herstellt. Hier hofft die SPD offenbar auf den Druck der Verbände, der erhöhten AfA auch so zuzustimmen; ein „Sondervermögen" Wohnungsbau.

Dabei wird übersehen, dass wir volkswirtschaftlich nicht das leisten werden können, wozu wir einzelwirtschaftlich schon nicht in der Lage sind, wir uns nicht wie Münchhausen aus dem Sumpf werden ziehen können, denn keynesianische Multiplikatoreffekte sind bei fehlenden Baukapazitäten nicht zu erwarten. Wenn aufgrund der Rahmenbedingungen Mieten von über 20 €/m² notwendig werden, die dann später wiederum gar nicht mehr zulässig sein werden, die sich jedenfalls die Wohnungssuchenden in der Breite gar nicht leisten können, dann können wir über eine Sonder-AfA diese Kosten volkswirtschaftlich auch nicht senken, sondern nur anders und über Schulden insbesondere in die Zukunft verteilen.

Sachsens Ministerpräsident Michael Kretschmer hat mit seinem Satz „In diesem Land gerät etwas ins Rutschen" den Nagel auf den Kopf getroffen und es steht zu befürchten, dass die Ampelkoalition nicht in der Lage sein wird, das wohnungspolitische Ruder herumzureißen, von dem Bereich der Energiewende und der Zuwanderung ganz abgesehen.

Was bleibt, ist die Perspektive auf Alice im Wunderland, vulgo das blaue Wunder … auch keine Aussicht, die den Wohnungsbau beflügeln dürfte.

Zum Titelbild · Foto: Richard Semik/stock.adobe.com
Mit der Mietpreisbremse aus dem Jahr 2015 hat der Bundesgesetzgeber ein Instrument geschaffen, das den Wohnungssuchenden dort, wo Wohnraum knapp ist, davor schützen soll, eine Miete zu akzeptieren, die als unangemessen hoch empfunden wird. Die ZK 64 des LG Berlin meint, die Vermietung eines Kellers in einem gesonderten Mietvertrag stelle eine Umgehung der Mietpreisbremse dar, denn ein Keller sei in Berlin ortsüblich und der Kellermietvertrag an den Hauptmietvertrag gebunden. Mit dieser neuen Einschränkung der Vertragsfreiheit befasst sich Dr. Carsten Brückner ab S. 736 und versucht aufzuspüren, wie sie sich dogmatisch begründen lässt, denn das LG Berlin unterwirft die Kellerräume, ebenfalls der Mietpreisbremse, obwohl es sich gerade nicht um Wohnräume handelt.