

Magazin
des privaten Haus-,
Wohnungs- und
Grundeigentums
Sachsen

Haus & Grund

Mietpreise

Anstieg bei Kleinvermietern am geringsten

Grunderwerbsteuer

Pläne der Bundestagsfraktionen

Renovieren und Dekorieren

Neues Outfit für Fußböden und Wände



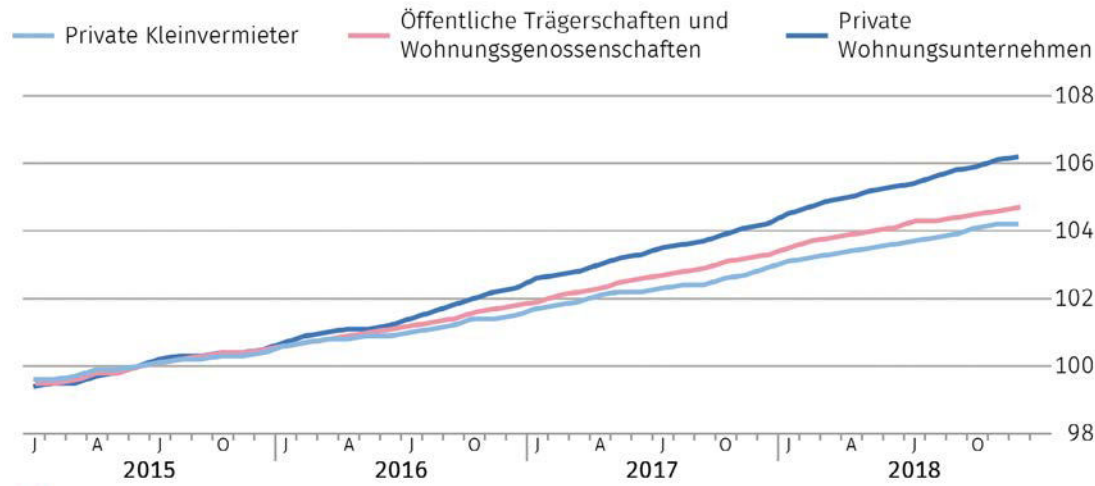
Haus & Grund[®]

Eigentum.Schutz.Gemeinschaft.
Sachsen

April 2019

Preisindizes für Mieten nach Vermietertypen
2015 = 100

Mietpreise



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019



03

Gastbeitrag
Dr. Georg Thiel
Präsident
Statistisches Bundesamt



Foto: Deutscher Bundestag, Foto- und Bildstelle

Olav Gutting,
Berichterstatler
Grunderwerbsteuer
CDU/CSU-Bundes-
tagsfraktion

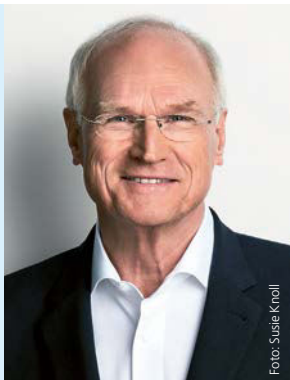


Foto: Susie Knoll

Lothar Binding,
finanzpolitischer
Sprecher der
SPD-Bundestags-
fraktion



Mieterstrom

05

06/07

Fraktionen zur Grunderwerbsteuer



Foto: Laurence Chapoton

Lisa Paus
Sprecherin für Fi-
nanzpolitik der Fra-
ktion BÜNDNIS 90/
DIE GRÜNEN



Foto: Ulrich Schepp

Dr. Florian Toncar,
Parlamentarischer
Geschäftsführer der
Fraktion der Freien
Demokraten im Deut-
schen Bundestag



Solarstrom

26

INHALT

Politik & Wirtschaft

- 02 Neue Berechnungsmethode zeigt: Mieten steigen bei privaten Eigentümern am geringsten
- 03 Gastbeitrag: Warum ist die öffentlich wahrgenommene Mietpreisentwicklung höher als die amtlich gemessene?
- 04 Bis zu 2,7 Millionen neue Wohnungen durch Dachaufstockungen möglich
- 05 Bundesregierung muss beim Mieterstrom nachbessern

Recht & Steuern

- 06 Wie würde sich ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer auswirken?
- 07 Quo vadis Grunderwerbsteuer?
- 08 Grunderwerbsteuer bei nachträglicher Kaufpreisminderung
- 08 Steuerfalle günstige Miete
- 09 Jetzt überarbeitete Bauverträge nutzen

Aus der Region

- 10 Nachrichten und Berichte

Thema des Monats

- 20 Fliesentrends für Wohnräume, Wandgestaltung in Betonoptik, Akzente mit Tapeten, Spiegel, Wandleuchten

Technik & Energie

- 19 Energiekosten im Langzeitvergleich
- 26 Neue Norm ebnet Weg für Stecker-Solar-Geräte
- 27 Interview mit Dr. Johann Werner Fliescher: Juristische Hürden kennen und überwinden

Finanzen & Versicherung

- 28 Anschlussfinanzierung: Probleme, Risiken, Planung
- 29 Weniger Zwangsversteigerungen, höhere Verkehrswerte
- 30 Frühlings-Check für Ihr Eigenheim

Vermischtes

- 32 Termin: Zentralverbandstag 2019

EDITORIAL



Foto: Die Hofphotografen

Ein Fels in der Brandung

Das Statistische Bundesamt berechnet den Verbraucherpreisindex nach einer neuen Methode. Einer der Unterschiede ist, dass bei der Erhebung des Mietindex, der in den Verbraucherpreisindex einfließt, Berücksichtigung findet, wer der Vermieter ist: Unternehmen, Genossenschaften oder private Eigentümer.

Damit greift das Statistische Bundesamt auf, dass zwei Drittel aller Mietwohnungen in Deutschland von privaten Vermietern angeboten werden und diese preiswerter als andere Anbieter vermieten. Entsprechend dieses Marktanteils fließen die Mieten der privaten Vermieter in den Verbraucherpreisindex ein.

Dem Statistischen Bundesamt war dies aber nicht nur deswegen eine Erklärung wert, weil der Anstieg der Mieten durch die Änderung niedriger ausfällt. Die Behörde fühlte sich auch verpflichtet zu erläutern, warum der amtlich festgestellte Mietanstieg wesentlich geringer ist als in der Öffentlichkeit kolportiert.

Damit thematisiert das Statistische Bundesamt das größte Problem, das uns bei allen Debatten über bezahlbares Wohnen begleitet: Die Fakten sind aus dieser emotionalen Debatte häufig verschwunden, Fake News über explodierende Mietbelastungen prägen die Auseinandersetzung. Dem Statistischen Bundesamt sei Dank, dass es als Fels in der Brandung an den Fakten festhält!

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kai H. Warnecke'.

Kai H. Warnecke, Präsident

STATISTISCHES BUNDESAMT

Neue Berechnungsmethode zeigt: Mieten steigen bei privaten Eigentümern am geringsten

Im Jahr 2018 stiegen die Mieten der privaten Kleinvermieter weniger als die Mieten von öffentlichen Trägerschaften/Wohnungsgenossenschaften und von privaten Wohnungsunternehmen. Das belegen neue Zahlen des Statistischen Bundesamts.

Die Bundesbehörde hatte im Zuge der Umstellung des Verbraucherpreisindex auf ein neues Basisjahr – von 2010 auf 2015 – methodische Veränderungen vorgenommen und unter anderem die Mietenstichprobe grundlegend überarbeitet. Sie wird nun erstmals auch nach Vermietertypen und nach Kreistypen differenziert. Bislang wurden Wohnobjekte nur nach Wohneinheit (Wohnung, Einfamilienhaus), Baujahr (bis 1948/ab 1949), Größe (bis/über 70 Quadratmeter) und Bundesland unterteilt.

Vermietertypen

Auf Basis der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) im Rahmen des Zensus wird nun zwischen privaten Kleinvermietern, öffentlichen Trägerschaften/Wohnungsgenossenschaften sowie privaten Wohnungsunternehmen unterschieden. Die Differenzierung zeigt: Kleinvermieter haben die Mieten seit 2015 um rund vier Prozent erhöht, die privaten Wohnungsunternehmen dagegen um sechs Prozent.

Da die privaten Kleinvermieter etwa 66 Prozent aller Mietwohnungen stellen, wirkt sich die neue Differenzierung auch auf das Gesamtbild aus. Darin waren die Kleinvermieter bislang unter-

repräsentiert. Werden sie nun entsprechend ihrer Bedeutung auf dem Markt bei der Ermittlung des Mietenindex gewichtet, so fallen die Mietpreissteigerungen geringer aus als bislang für die Jahre 2015 bis 2018 berechnet. Beispielsweise stiegen die Mieten im Jahr 2017 nach der neuen Berechnungsmethode auf der Basis 2015 um 1,4 Prozent. Die bislang übliche Berechnungsmethode auf der Basis 2010 hatte einen Mietenanstieg um 1,6 Prozent ergeben.

Kreistypen

Bisher wurde die Mietenstichprobe bereits nach Bundesländern unterteilt. In Anlehnung an die Kreistypengliederung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung werden nun nach ihrer Besiedlungsdichte vier Kreistypen unterschieden – kreisfreie Großstädte, städtische Kreise, ländliche Kreise mit höherer Dichte sowie dünnbesiedelte ländliche Kreise. Auch diese Differenzierung lässt deutliche Unterschiede in der Mietpreisentwick-

lung erkennen: Je stärker eine Region besiedelt ist und je stärker die Nachfrage in einer Region ist, desto stärker stiegen in den vergangenen Jahren auch die Mieten. Die Gewichtung der vier Kreistypen offenbart, dass nur gut ein Viertel der Mietausgaben in ländlichen Regionen getätigt werden. Der Rest der Mietausgaben teilt sich etwa gleich auf kreisfreie Großstädte und städtische Kreise auf.

Blick in die Zukunft

Die methodischen Veränderungen sorgen dafür, dass die Mietpreisentwicklung insgesamt wesentlich genauer abgebildet und die Repräsentativität verbessert werden. Damit erlauben sie künftig detaillierte Aussagen zur Mietpreisentwicklung und gewinnen so zusätzlich an Wert für die Wohnungspolitik.

Eva Neumann

Referentin Presse und Kommunikation

Preisindizes für Mieten nach Vermietertypen
2015 = 100



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019

Verbotspolitik schafft keine neuen Wohnungen



Mit Blick auf die in Sachsen stärker werdenden Forderungen nach Einführung von Zweckentfremdungsverboten und Forderungen der Politik nach Verfolgung von privaten Vermietern, die leerstehende Wohnungen über Plattformen wie Airbnb anbieten, ruft der sächsische Landesverband von Haus & Grund zur Mäßigung auf.

Angesichts der Tatsache, dass wir in Leipzig und Dresden von insgesamt vermutlich nicht mehr als 2.000 Wohnungen reden, die über die Plattform Airbnb angeboten werden, kommt der Aktionismus der Politik bei diesem Thema einer Kriminalisierung aller privaten Vermieter gleich.

Zwei Drittel aller Vermieter bundesweit sind sogenannte Kleinvermieter. Häufig wohnen sie mit ihren Mietern unter

einem Dach, haben langfristige Mietverträge und tragen mit Mieten unter Mietspiegelniveau zum sozialen Frieden auf dem Wohnungsmarkt bei.

Haus & Grund Sachsen fordert dagegen die Landespolitik auf, statt placebohafter Verbotspolitik besser echte Lösungen für die angespannten Wohnungsmärkte im Freistaat Sachsen anzubieten. Dazu gehören schnellere Baugenehmigungen und ein Absenken der Standards im Landesbaurecht.

Es ist nicht nachvollziehbar, dass es beim Dachgeschossausbau nicht ausreicht, dass die Feuerwehr mit ihren Rettungsfahrzeugen im Brandfall Menschen über das Dach retten kann und stattdessen ein baulicher Nachweis für einen zweiten Rettungsweg geliefert werden muss. Dies verteuert das Bau-

en ebenso wie Anforderungen an Stellplatznachweise, die gerade in den großen Städten überzogen sind und modernem Mobilitätsverhalten und Städteplanung nicht mehr gerecht werden.

Zudem halten wir es für sinnvoll, nach dem Beispiel der Hamburger Bauordnung den Dachgeschossausbau und die Aufstockung von Wohngebäuden wesentlich zu erleichtern.

Nur mit einem einfacheren Baurecht und schnelleren Baugenehmigungen ist es möglich, in einem zeitlich überschaubaren Rahmen die neuen Wohnungen in den sächsischen Ballungszentren zu bauen, die dort dringend benötigt werden.

Seit dem 1. Januar 2019 verlangt die Stadt Leipzig eine Gästetaxe, diese gilt auch für Übernachtungen in Privatwohnungen. Die sächsische Landeshauptstadt Dresden verlangt diese Abgabe schon länger. In Leipzig wird nun eine Kooperation zwischen der Stadt und Portalbetreibern geprüft, um die Gästetaxe zusammen mit dem Übernachtungspreis automatisch einzuziehen und an die Stadt Leipzig abzuführen. In Dresden existiert solch eine Vereinbarung bereits. Die Gästetaxe in Leipzig beträgt 3 Euro pro Tag/Person, in Dresden sind sechs Prozent des Zimmerpreises automatisch bei jeder Buchung fällig.