

## INHALT

Nachrichten 242

Hintergrund 244

Kosten steuermindernd geltend machen: Laub aus Dachrinnen und Fallrinnen entfernen • Soziale Verantwortung privater Vermieter • Wohnungswirtschaft fordert bezahlbares Bauen und Wohnen • Wohnimmobilienverwalter: Gesetz zu Zulassungsvoraussetzungen nimmt letzte Hürde

Fragen & Antworten 247

Mietpreisbremse: Verfassungswidrig? • Liebe zerbrochen: Wie bewege ich sie zum Auszug? • 20-jährige Einspeisegarantie: Wie geht es nach dem Ablauf weiter? • Legionellenvermeidung: Zwang zum Wasserverbrauch? • Teilgewerbliche Vermietung: Welche Zuschläge sind möglich? • Aufzug temporär stillgelegt: 20 % Minderung gerechtfertigt?

Recht kurz & bündig 249

Jedenfalls bei Neubau in Berlin vom Nachbarn zu dulden: Nachträgliche Wärmedämmung an Grenz wand • Verkehrssicherungspflicht: Grundstückseigentümer haftet nicht immer für herabfallende Äste • Glatteisunfall auf Gehweg: Streupflichtverletzung und Schadensersatz nur bei allgemeiner Glättebildung oder ernsthafter Gefahr • Aufnahme des Lebensgefährten: Kein Kündigungsgrund für den Vermieter

Recht & Praxis 251

Aktuelle Rechtsprechung: Ist die Mietpreisbremse verfassungswidrig? • Problem Modernisierungszuschlag: Mietpreisbremse benachteiligt Bestandsmieter

Bücher & Software 252

Rund um Haus & Garten 253

Nicht nur im Herbst ein Problem: Was tun bei Schimmel an den Wänden? • Jetzt handeln: So wird das Haus wetterfest • Hochbeet bauen, Winterwicke säen: NABU gibt herbstliche Tipps für den Naturgarten • Kein Problem mit Starkregen und Überschwemmungen: Die richtige Entwässerung für Haus und Grundstück • Antennenfernsehen: Endspurt bei Umstellung des terrestrischen Empfangs

Aus den Vereinen 257

**Landesverband Brandenburg:** Haus & Grund im Gespräch mit Vertretern der Städte und Kommunen • Mitgliederversammlung 2017 • **Eberswalde:** Bürgermeister lädt zur Rathausbesichtigung ein • Ortsverein bald mit neuer Webseite • Arbeitssessen mit der Baudezernentin • **Erkner:** Mitgliederversammlung und Jahresabschluss • **Luckenwalde:** Informativer Grillabend des Ortsvereins • FlämingBau am 11. und 12. November

Impressum 256

Titelfoto: epr/Massiv mein Haus

## KOMMENTAR

### Der Mythos vom reichen Vermieter

Die Politik sollte mehr Augenmaß bei Vorschriften und Anforderungen an private Eigentümer zeigen

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg



Das Klischee vom reichen und vermögenden Eigentümer hält sich hartnäckig. Gerade vor dem Hintergrund der Diskussion um steigende Mieten wird in der Auseinandersetzung oft zugrunde gelegt, dass der private Eigentümer als Vermieter von Wohnungen und Häusern große Gewinne erwirtschaftet. Und sollte er doch mal Verluste machen, könne er das doch von der Steuer absetzen. Nur müsste er dafür erst einmal auch ein entsprechendes Einkommen haben.

Die rund 3,9 Millionen privaten Kleinvermieter sind die größte Anbietergruppe von Mietwohnungen in Deutschland. Rund 60 % der Mietwohnungen werden von ihnen angeboten. Damit sind sie jedoch weder zwangsläufig reich noch werden sie regelmäßig damit reich.

Private Vermieter finden sich in allen Bevölkerungsschichten. Das Klischee des reichen Vermieters, der armen Mietern gegenübersteht, ist dabei mehr die Ausnahme als die Regel. Dies wird eindrücklich durch eine Untersuchung des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) belegt. Danach finden sich unter den 20 % der ärmsten Haushalte Deutschlands 6 % Vermieter.

Von den privaten Vermietern haben rund 22 % ein monatliches Nettohaushaltseinkommen, das unterhalb des Medians der Bevölkerung liegt, und 53 % der Vermieter erzielen jährliche Nettomieteinnahmen von weniger als 5.000 €.

In der öffentlichen Wahrnehmung und vor allem in der Politik ist diese Realität allerdings noch nicht angekommen. Denn dort möchte man den „reichen“ Eigentümern immer mehr Aufgaben von der energetischen Modernisierung bis zu den Kosten der Infrastruktur überhelfen. Auf der anderen Seite wird mit Regelungen wie Mietpreisbremse, Erhaltungssatzungen und anderen Regulierungen die Refinanzierung der notwendigen Investitionen für die übertragenen Aufgaben in Frage gestellt.

Wer jedoch die Rentabilität von vermietetem Wohneigentum in Frage stellt, wird letztendlich dazu beitragen, dass die Zahl der privaten Kleinvermieter deutlich zurückgeht. Was das für den Wohnungsmarkt und die Mieter bedeutet, wird vielleicht an dem Beispiel der Modernisierungsmietererhöhungen deutlich:

Nach dem Gesetz ist der Vermieter berechtigt, 11 % der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umzulegen. Erhebungen des IW aus 2010 zeigen, dass nur 54 % der privaten Vermieter nach der Modernisierung die Miete erhöhten, wohingegen bei den Wohnungsunternehmen 91 % von der Mieterhöhung Gebrauch machten.

Auch bei der Höhe der Mieterhöhungen gibt es deutliche Unterschiede. Bei den privaten Kleinvermietern lagen die Mieterhöhungen nach der Sanierung bei 10 %, während die Wohnungsunternehmen mit teilweise höherem Sanierungsbedarf die Mieten im Durchschnitt um 27 % erhöhten.