

INFORMATIONEN FÜR EIGENTÜMER

November 2014

- **Mietpreisbremse**
- **Mietpreisentwicklung Hamburg**
- **EnEV 2014 gilt**



DIE MIETPREISBREMSE KOMMT

Lange und leidenschaftlich wurde der Gesetzentwurf zur Mietpreisbremse diskutiert – nun hat ihn die Bundesregierung Anfang Oktober verabschiedet. Danach dürfen die Neuvermietungsmiten nur noch 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen – in „angespannten Wohnungsmärkten“ und ab Mitte 2015. Doch Vermieter können ihr auch ausweichen.

Die Kernaussage des verabschiedeten Gesetzentwurfs hat sich ungeachtet der kontroversen Diskussionen um die erhofften Wirkungen und befürchteten Konsequenzen der Mietpreisbremse nicht verändert: „Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen darf die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % steigen.“ Dieser Satz wird voraussichtlich bis Mitte 2015 Eingang finden im § 556d des BGB Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Neu ist: „Die Landesregierungen werden ermächtigt, bis zum 31. Dezember 2020 durch Rechtsverordnung für höchstens jeweils fünf Jahre die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen diese Mietpreisbegrenzung gilt.“

In der Frist vom Inkrafttreten des Gesetzes – voraussichtlich Mitte 2015 – bis 2020 sollen die Länder anhand von Kriterien, die in das Gesetz mit aufgenommen werden, prüfen und belegen, ob ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Die Mietpreisbremse soll dann maximal fünf Jahre gelten.

Ausgenommen von der Mietpreisbremse sind Neubauwohnungen, die ab dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt oder vermietet werden. Das gilt auch für Bestandswohnungen nach einer „umfassenden Modernisierung“.

„Die derzeit hohe Investitionsbereitschaft auf dem Wohnungsmarkt wollen wir fördern und erhalten“, erläutert Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) die Ausnahmeregelungen. „Wer Geld investiert, soll damit auch weiterhin

Geld verdienen können. Wenn wir den enormen Anstieg der Mieten langfristig verhindern wollen, brauchen wir natürlich auch Wohnungsneubau.“

Die Wohnungsverbände lehnen die Mietpreisbremse ab. Jens-Ulrich Kießling, Präsident des Immobilienverbands IVD befürchtet, „dass Millionen Vermieter von Bestandswohnungen die Zeche für die Mietpreisbremse zahlen müssen.“ Und Andreas Ibel, Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, erwartet „Maßnahmen von Bund und Kommunen, um den Neubau anzukurbeln. Nur Neubau beseitigt Mangellagen.“

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, schließlich fordert, die im Gesetz vorgesehenen Kriterien für einen angespannten Wohnungsmarkt – z.B. geringer Leerstand und überdurchschnittlicher Mietanstieg – verbindlich für die Benennung angespannter Wohnungsmärkte zu machen. „Eine Kann-Bestimmung ist hier viel zu wenig. Eine Unterversorgung besteht nämlich nur bei tatsächlicher Wohnungsknappheit.“ Der Bundesrat hingegen hält in einem Beschluss zur Nachbesserung des Gesetzentwurfes vom 7. November diese Kriterien für überflüssig.

In Hamburg plant der SPD-Senat die Mietpreisbremse in allen Stadtteilen einzuführen. Nach Maklerangaben hat sich der Wohnungsmarkt gerade in den peripheren Stadtteilen deutlich entspannt – sofern er hier überhaupt jemals angespannt war.

Dass die Mietpreisbremse es Menschen mit geringerem Einkommen leichter macht, eine bezahlbare Wohnung zu finden, bezweifelt Ibel. „Bewerben sich viele Menschen auf eine Wohnung, dann wird der Vermieter aus nachvollziehbaren Gründen den solventesten Interessenten wählen – nicht den, der die Wohnung am dringendsten braucht. Und der ohnehin solvente Interessent bekommt die Wohnung durch die Mietpreisbremse dann ggfs. noch günstiger.“

Zudem gibt es für Vermieter einige Möglichkeiten, die Mietpreisbremse zu entschärfen.

1. Möbliertes Wohnen: Die zunehmende Zahl an Studenten hat in den letzten Jahren den Bau von Studentenwohnheimen mit möblierten Wohnungen attraktiv gemacht. Da für möblierte Wohnungen die Mietpreisbremse nicht gilt, könnte das Angebot in diesem Segment zunehmen.

2. Staffelmiete: Wird eine Staffel- oder Indexmiete vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung vereinbart, gilt die Mietpreisbremse nicht. So kann sich der Vermieter in Abstimmung mit dem Neumieter zurzeit noch für eine Staffelmiete (zyklische Anhebung um einen bestimmten Prozentsatz) oder für eine Indexmiete (angelehnt an den Index der Lebenshaltungskosten) entscheiden.

3. Keine Sanktionen: Die Vermieter können die Mietpreisbremse ignorieren, wenn sich der Mieter nicht beschwert. Im Gesetzentwurf heißt es: „Beanstandungen der vereinbarten Miete muss der Mieter qualifiziert rügen, um Rückforderungsansprüche für künftig fällige Mieten zu erhalten.“ Die Beweislast liegt also beim Mieter. Der Bundesrat hin-

gegen fordert, dass überhöhte Mieten auch rückwirkend zurückgefordert werden können. Unklar ist, ob und wie Verstöße gegen die Mietpreisbremse geahndet werden.

4. Modernisierung: Wohnungen, die umfassend modernisiert wurden, sind drei Jahre von der Mietpreisbremse ausgeschlossen. „Umfassend renoviert“ ist allerdings nicht klar definiert. Das hätte der Bundesrat gerne präziser formuliert. Experten halten eine Renovierung dann für umfassend, wenn die Kosten etwa einem Drittel der Kosten für einen Neubau entsprechen. Vermieter können sich in diesem Kontext zudem die energetische Sanierung staatlich fördern lassen und dann die Miete marktgerecht erhöhen. Auch nach weniger umfassenden Modernisierungen in der Leerstandsphase können Vermieter und Mieter künftig eine Mietanpassung bis zur Höhe der aktuellen Modernisierungsumlage von 11 % vereinbaren.

5. Mieterhöhung vorab: Als Reaktion der Vermieter wird von einigen Vertretern der Wohnungsverbände eine Mieterhöhungswelle vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse erwartet, um eine möglichst hohe Ausgangsmiete zu schaffen. Das lässt sich allerdings anhand der Mietenentwicklung gerade in den Metropolen nicht bestätigen. Nach Zahlen von empirica sind die Angebotsmieten etwa in Frankfurt und München im dritten Quartal 2014 gesunken – und in Hamburg nur um 0,7 % gegenüber dem 2. Quartal gestiegen. Viele Experten halten das Mieterhöhungspotenzial gerade in den Metropolen für weitgehend ausgereizt. Empirica-Vorstand Rainer Braun in der Immobilien Zeitung: „Insofern könnte sich die Mietpreisbremse schon vor ihrer Einführung erübrigen.“



MIETPREISOBERGRENZE IST DEFINIERT

Den Hamburger Mietwohnungsmarkt gibt es nicht. Gleichwohl hat das starke Bevölkerungswachstum in den letzten Jahren – bei gleichzeitig auf niedrigem Niveau stagnierendem Wohnungsbau – in fast allen Hamburger Stadtteilen zu steigenden Mieten geführt. Die niedrigen Zinsen haben das Interesse am Kauf von Zinshäusern zusätzlich befeuert.

Hamburg ist 2013 um 28.000 Menschen gewachsen. In zehn Jahren könnte Hamburg 2 Mio. Einwohner haben. Der Erste Bürgermeister Olaf Scholz hat deshalb angekündigt, in den nächsten 10 bis 15 Jahren 100.000 Wohnungen bauen zu wollen. Eine ambitionierte Zielstellung, die über die bisher angestrebten 6.000 neuen Wohnungen jährlich deutlich hinausgeht. Scholz: „Wir werden in Hamburg daher absehbar nie wieder aufhören können zu bauen.“

Das Niveau der Wohnungsmieten in Hamburg lässt sich den Himmelsrichtungen entsprechend grob unterscheiden. Günstig wohnen kann man im Süden und im Osten, teurer ist

es im Westen und im Norden – sowie rund ums Zentrum! Hier finden sich sowohl die klassisch teuren Lagen um die Alster, wie auch die Boomlagen der letzten 15 Jahre: St. Georg, St. Pauli, Ottensen, Karo- oder Schanzenviertel.

Nach einer aktuellen Untersuchung von ImmobilienScout 24 zählt Hamburg zu den Metropolen Deutschlands, in denen „aufgrund des sehr hohen Mietniveaus erste Preisobergrenzen erreicht“ werden. Die Angebotsmieten bei der Neuvermietung liegen in Hamburg demnach bei 9,27 Euro/m² – wobei Harvestehude mit 14,63 Euro/m² und Gut Moor mit 6,41 Euro/m² die Pole der Preisskala abbilden.

Oliver Nöthen, BulwienGesa, hat die unterschiedliche Entwicklung der Hamburger Mietwohnungslagen für einen Bericht in der Immobilien Zeitung nach „Die Trendviertel“, „Die Ventile“ und „Die soliden Performer“ beispielhaft differenziert.

Die Trendviertel um die Hamburger Innenstadt haben besonders von solventen Neuhamburgern profitiert. Die Mobilität dieser gut gebildeten Neubürger ermöglichte über die hohe Fluktuation mehrere Mieterhöhungsrunden im Zyklus. Die Angebotsmiete etwa in Ottensen erhöhte sich zwischen 2004 und 2013 in der Spitze von 10,60 Euro/m² um rund 52 % auf 16,10 Euro/m². Die Durchschnittsmiete kletterte in diesem Zeitraum um 39 % von 8,50 Euro/m² auf 11,80 Euro/m². Bei den Durchschnittsmieten sieht Nöthen „nur noch moderate Steigerungspotenziale“. Die Mietpreisobergrenze „ist definiert“.

„Mit zeitlicher Verzögerung, dann jedoch mit hoher Dynamik“ entwickelten sich die Mieten in den Ventillagen am Rande der Trendlagen. Beispielhaft ist Lokstedt/Stellingen, wo die Miete in der Spitze um 45 % auf 14,80 Euro/m² stieg und im Durchschnitt um 33 % auf 10,80 Euro/m². Nöthen sieht noch Steigerungspotenziale „in Teillagen dieses Cluster“.

„Verhaltene Mieterhöhungspotenziale“ hingegen erwartet der Analyst in den Stadtteilen am Stadtrand, die als „solide Performer“ genannt werden. Auf deutlich niedrigerem Niveau ist etwa im Bereich Wandsbek-Ost die Miete in der Spitze um 42 %

auf 11,50 Euro/m² gestiegen und die Durchschnittsmiete von 6,40 Euro/m² auf 8,40 Euro/m² – immerhin 31 %. Hier finden sich vor allem Hamburger Mietinteressenten, deren finanzieller Spielraum übersichtlich ist.

Die Bereitschaft für Investitionen in Zinshäuser hat sich dagegen in den letzten Jahren stetig vergrößert. Niedrige Zinsen, die trotz hoher Kaufpreise deutlich höhere Rendite im Vergleich zu Staatsanleihen, aber auch die Mietsteigerungsfantasien haben zu immer höheren Preisen geführt. Da Eigentümer sich deshalb ohne Not nur schwer zum Verkauf entschließen können, ist das Angebot knapp.

2013 gab es nach Zahlen des Gutachterausschusses daher bei einer unterdurchschnittlichen Zahl von 411 Transaktionen ein Rekordergebnis beim Geldumsatz: 1,2 Mrd. Euro – 36 % mehr, als 2012.

Sehr unterschiedlich ist die Preisentwicklung in den einzelnen Lagen. Während die „schlechten Lagen“ zwischen 2008 und 2013 nur auf einen Preisanstieg von 28 % auf 1.213 Euro/m² kommen, explodierten die Preise in den „bevorzugten Lagen“ um 141 % auf 4.495 Euro/m².

2014 hat sich die Preisentwicklung nach Ansicht von Matthias Baron, Zinshausteam & Kenbo, verlangsamt. „Weitere Preissteigerungen können nicht mehr durch sinkende Zinsen kompensiert werden. Zudem dämpft die Mietpreisbremse nicht nur die Mieten, sondern auch die Bereitschaft der Investoren, höhere Preise zu akzeptieren.“

EnEV 2014 GILT

Die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zum 1. Mai in Kraft getreten, doch die strengeren Einsparziele für den Neubau treten erst zum 1. Januar 2016 in Kraft. Der Bestand ist nicht betroffen. Neben mehr Energieeffizienz steht die Aufwertung des Energieausweises im Fokus der EnEV 2014.

Ab dem 1. Januar 2016 fordert die EnEV 2014 eine Senkung des Jahresprimärenergiebedarfs um 25 % und des sogenannten Wärmedurchgangskoeffizienten (Dämmung der Gebäudehülle) um 20 %. Bauherren, die ihren Bauantrag bis zum 31. Dezember 2015 einreichen, sind von den ab dem 1. Januar 2016 geltenden Verschärfungen nicht berührt. Die Modernisierung von Außenbauteilen bei Bestandsgebäuden ist von der Verschärfung ausgenommen. Neben dem Wohnungsbau betrifft die EnEV 2014 Behördengebäude sowie frei zugängliche Nichtwohngebäude mit starkem Publikumsverkehr und einer Gesamtnutzfläche von mehr als 500 m² – etwa Banken, Ladengeschäfte und Einkaufszentren.

Ein Schwerpunktthema der EnEV-Novellierung ist die Stärkung der Energieausweise. Die seit dem 1. Mai ausgestellten Energieausweise müssen Angaben zur Effizienzklasse des Gebäudes enthalten – ähnlich wie bei Kühlschränken oder Gefriertruhen. Die Effizienzklassen differenzieren in einem Spektrum von A+ (Energiebedarf bis 25 kWh/m² jährlich) bis H (über 250 kWh/m² jährlich). Im novellierten § 16 der EnEV ist zudem fixiert, dass die Kennwerte aus Energieausweisen nun zu den Pflichtangaben bei Immobilienanzeigen gehören. Die Angabe der Energieeffizienzklasse bleibt bei den Energieausweisen, die vor dem 1. Mai ausgestellt wurden, jedoch freiwillig. Ab 2015 drohen den Eigentümern, die diese



Angaben weglassen, Bußgelder bis zu 15.000 Euro. Wer bei diesen Angaben als Immobilienvermittler nachlässig ist, muss bereits seit dem 1. Mai mit Abmahnungen rechnen.

Zudem müssen die Energieausweise den Käufern oder Mieter einer Immobilie nicht mehr nur „zugänglich“ gemacht werden, sondern bei Besichtigung oder Kauf ausgehändigt werden. Ein weiterer Schwerpunkt der EnEV 2014 ist ab 2015 der verpflichtende Austausch sogenannter Konstanttemperaturheizkessel, die älter als 30 Jahre sind. Ausgenommen von der Austauschpflicht sind selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser.

Dass die Immobilienverbände die zyklische Verschärfung kritisch sehen, kann kaum verwundern. In erster Linie geht es um die Verteuerung des Bauens. Die Verbände GdW und BFW rechnen mit einer Erhöhung der Baukosten um 6 % bis 8 %.

Auf Basis von Kalkulationen ihrer Mitgliedsunternehmen hat der GdW ausgerechnet, dass sich der Bau eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit 20 etwa 60 m² großen Wohnungen im Vergleich EnEV 2009 zu EnEV 2014 deutlich verteuern würde. Die Baukosten steigen um knapp 8 % von 2.300 Euro/m² auf 2.480 Euro/m² und die Nettokaltmiete damit von 9,58 Euro/m² auf 10,33 Euro/m². Eine Amortisation der Investitionen durch den geringeren Energiebedarf sei nach 20 Jahren zu erwarten – dann sei jedoch allerspätestens auch der Einbau einer neuen Heizung fällig.

Ein anderer Kritikpunkt betrifft die neuen Energieeffizienzklassen. Die warmen Betriebskosten lassen sich aus der Differenzierung des Energiebedarfs nach Angaben von IVD, BFW und GdW nicht ableiten. Durch die Preisunterschiede bei den Energieträgern könne ein gasversorgtes Gebäude der Energieeffizienzklasse D zu gleichen Energiekosten führen, wie ein mit Fernwärme temperiertes Gebäude der Klasse B.

Geplant ist schließlich, ein unabhängiges Stichprobenkontrollsystem für Energieausweise sowie Berichte über Klimaanlage einzuführen.



SOZIALE ERHALTUNGS- VERORDNUNG

Zur Erhaltung der Bevölkerungsstruktur wird seit 2012 in immer mehr zentrumsnahen Stadtteilen die Soziale Erhaltungsverordnung (nach §172 Abs. 1 BauGB) eingeführt. Damit werden bauliche Maßnahmen und besonders die Aufteilung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig. Sogenannte Luxussanierungen und die damit verbundene Verdrängung angestammter Bevölkerungsstrukturen sollen damit verhindert werden. Aktuell bestehen für Neustadt Süd, St. Georg, Karo-Viertel, St. Pauli, Sternschanze, das Osterkirchenviertel in Ottensen, Altona Altstadt sowie für Eimsbüttel Süd Soziale Erhaltungsverordnungen. Sofern durch Haushaltsbefragungen belegt, werden Bahrenfeld und Teile von Ottensen folgen.

AKTUELLER VERKAUF



Die solide Wohnanlage im Hamburger Stadtteil Jenfeld wurde 1969 erbaut und verfügt über 21 Wohneinheiten, die sich auf 860 m² Wohnfläche verteilen. Das Objekt eines Immobilienunternehmens aus Hamburg wurde zum 14,56-fachen der Jahresnettomieteinnahmen verkauft. Käufer ist eine Immobiliengesellschaft mit Sitz in Berlin.

**Sie möchten diese oder weitere Informationen in Zukunft gern als E-Mail-Newsletter erhalten?
Dann schreiben Sie eine Mail an: hamburg@zinshausteam-kenbo.de oder rufen uns an: 040-4117250.**

Die in dieser Information enthaltenen Angaben basieren auf allgemein zugänglichen Quellen. Für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Diese Information stellt insbesondere keine Anlage- oder Kaufempfehlung dar und ersetzt keine rechtliche, steuerliche und/oder finanzielle Beratung.

ZINSHAUSTEAM & KENBO GmbH & Co. KG

Bernhard-Nocht-Straße 99 · D-20359 Hamburg

Tel +49 40.411725-0 · Fax +49 40.411725-30

hamburg@zinshausteam-kenbo.de · www.zinshausteam-kenbo.de

**ZINSHAUSTEAM
KENBO** 
CHARTERED SURVEYORS