



Včerejškem oficiálně započaly obtížné časy pro německé vlastníky nemovitostí, zejména ovšem pro pronajímatele v Berlíně. Po dohodě z minulého týdne na návrhu zákona určující maximální nájem ve městě, které prosazovala stávající rudo-rudo-zelená koalice (SPD – Die Linke – Zelení), tuto dohodu tzv. „Mietendeckel“ posvětil i senát města Berlína. Počínaje lednem 2020 se tímto zákonem zmrazí nájemné v téměř 1,5 milionu existujících bytů v hlavním městě Německa a to na období následujících 5 let.

Co znamená Mietendeckel?

Zákon o zastropování nájemného byl v posledních měsících zdrojem intenzivních debat v celém Německu. Na konečném kompromisu se minulý pátek dohodla vláda města Berlín a v úterý byl formálně přijat i berlínským senátem. Nově přijatý zákon určuje, že nájemy v přibližně jednom a půl milionu bytů postavených před rokem 2014 by už neměly dále růst. Nově postavené byty a sociální byty jsou však z působnosti zákona vyňaty. Zákon rovněž obsahuje retroaktivní klauzuli zmrazující nájem, která bude zpětně vymahatelná, a to od června 2019 dále. Tím zákonodárci znemožnili jakoukoliv možnost zvýšit nájemné ještě předtím, než nařízení vstoupí v platnost.

Jak to bude fungovat?

Limity nájemného se vypočítají na základě indexu nájemného z roku 2013 (počítá se přitom se zvýšením o 13,5% v důsledku výkyvů cen nájemného a nemovitostí vyvolaných inflací v posledních letech). Při výpočtu se rovněž zohlední rok výstavby a umístění nemovitosti. Po

stanovení horní hranice nájemného by měli ti nájemníci, již aktuálně platí o více než 20% nad povoleným stropem, zažít pokles svých nájmů.

V některých případech bude možno nájemné zvýšit, ale pouze pokud bude hluboko pod vypočteným limitem pro danou lokalitu a byt (např. pro nájem pod 5 eur za čtvereční metr). Podle zákona se zmrazené nájemny mají pohybovat mezi přibližně € 6,45 a € 9,80 za metr čtvereční. Za kontrolu dodržování zákona budou odpovědné jednotlivé městské části, senátní Odbor městského rozvoje a Berlínská investiční banka. Tento úkol si vyžádá 250 nových úředníků, což přinese další navýšení veřejných výdajů. Vzhledem k náročnosti celé operace „Mietendeckel“ se očekává, že plný dopad nastane zhruba na podzim 2020.

Byty postavené:	€	CZK
do r. 1918 s centrálním topením a s koupelnou	6,45	165
do r. 1918 s centrálním topením nebo koupelnou	5,00	128
do r. 1918 bez centrálního topení i bez koupelny	3,92	100
v letech 1918 až 1949 s centrálním topením a koupelnou	6,27	161
v letech 1918 až 1949 s centrálním topením nebo s koupelnou	5,22	134
v letech 1918 až 1949 bez centrálního vytápění i bez koupelny	4,59	118
v letech 1950 až 1964 s centrálním topením a s koupelnou	6,08	156
v letech 1950 až 1964 s centrálním topením nebo s koupelnou	5,62	144
v letech 1965 až 1972 s centrálním topením a s koupelnou	5,95	152
v letech 1973 až 1990 s centrálním topením a s koupelnou	6,04	155
v letech 1991 až 2002 s centrálním topením a s koupelnou	8,13	208
v letech 2003 až 2013 s centrálním topením a s koupelnou	9,80	251

Tab. Senátního Odboru pro městský rozvoj, Berlín

Výše uvedený graf ukazuje hrubý výpočet regulovaného nájemného (v EUR za metr čtvereční), které bude aplikováno na byty v Berlíně a to bez ohledu na umístění nebo životní úroveň.

Kdy se nájemné opět zvýší?

Další zvýšení nájemného v německém hlavním městě bude možné až od roku 2022, kdy si pronajímatelé budou moci připočíst 1,3% ročně jako kompenzaci za inflaci. A za určitých okolností pak budou moci zohlednit investice do modernizace bytu, ale pouze do maximální výše 1 € na metr čtvereční. Takové příplatky budou pronajímatelé muset hlásit a budou

povoleny pouze, pokud modernizační práce poslouží ochraně klimatu nebo z důvodu zlepšení přístupnosti.

Kdo jsou kritici?

Ačkoli berlínské sdružení nájemců tuto dohodu nazývá „historickou“ a navrhuje její další vylepšování, z celého spektra aktérů realitního trhu se ozývá tvrdá kritika a obavy z dalšího vývoje. Zejména Haus & Grund (pozn. *Německé sdružení vlastníků nemovitostí se zhruba jedním milionem členů*) vyjádřil silné znepokojení zejména v souvislosti s nedostatečnou diferenciací v segmentu vlastníků nemovitostí postižených novým opatřením. To povede k:

- **Nerovným podmínkám pro aktéry v soukromém nájemním sektoru:** nájemné se bude muset přizpůsobit indexu, který dosud nebyl definován, a ať už se strop vztahuje na nový, nebo stávající pronájem, pronajímatelé je nebudou moci zvýšit. V případě, že se pronajímatel v minulosti zřekl zvyšování nájemného, bude nyní z dlouhodobého hlediska potrestán za své „sociálně ohleduplné“ chování potrestán.
- **Postupné degradaci bytového fondu:** Osekání výnosu z pronájmů, zejména u malých vlastníků nemovitostí, bude znamenat, že se nadále nebudou schopni vypořádat s neustále se zvyšujícími náklady na údržbu. V důsledku toho se zbrzdí veškeré modernizace včetně renovací cílených na zvýšení energetické účinnosti objektů. V delším horizontu to povede k další degradaci bytového fondu v Berlíně.

Proti Mietendeckel(u) vznesly hlasy také Berlínská obchodní komora a mnoho zástupců velkých bytových společností. Obávají se, že v příštích letech by Berlín mohl přijít až o 30 000 kvalifikovaných pracovníků, protože bytové společnosti omezí rekonstrukce budov a i výstavba nových dosáhne historicky nejnižší úrovně.



Prezident H&G Kai Warnecke uvedl, že „tento manévr promění Berlín v novou Paříž nebo Londýn“.

Je tento zákon v rozporu s ústavou?

Mezi výše čtenými kritickými ohlasy a obavami vzbudil jeden zvláště velkou mediální pozornost: otázka neústavnosti takové dohody. V několika právních analýzách provedených v posledních měsících byly v tomto ohledu zjištěny čtyři důvody:

- **Stát Berlín nemá legislativní pravomoc k takovému kroku.** To proto, že německá spolková vláda skrze ustanovení v německém občanském zákoníku komplexně reguluje ceny nájemného na federální úrovni. Byla k tomu zmocněna z důvodu své konkurenční legislativní pravomoci v oblasti občanského práva.

- **Regulace ceny nájemného podle federálního práva, včetně takzvané „brzdy nájemného“ (Mietpreisbremse) a Berlínem přijatý zákon o zastropování nájemného, by upravovaly jeden a tentýž předmět: smluvní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem.** Pokud by Berlínu měla být udělena legislativní pravomoc pro tuto oblast, mohl by se rovnou zároveň zrušit koncept rozdělení legislativní kompetence mezi federální vládou a německými státy.

- **Berlínské zastropování nájemného by mohlo také být v rozporu s ústavní zárukou na ochranu vlastnictví,** neboť se nepočítá dokonce ani s poskytnutím kompenzace za inflaci (alespoň do roku 2022). Zákon o zastropování nájemného by tak byl v rozporu se zákazem způsobovat finanční ztráty, jak uvádí německá ústava.

- Kromě toho samotné **zmrazení výše nájemného na pět let představuje nepřiměřený zásah do ústavních (vlastnických) práv pronajímatelů.** Důvodem je to, že se berlínští zákonodárci mohli uchýlit k řadě dalších opatření, která představují méně intenzivní porušení záruky vlastnictví.



Co dál?

Poté, co byl zákon schválen městským senátem, musí s ním ještě vyjádřit souhlas sněmovna zástupců. Pokud dojde k jakémukoli vývoji, budeme vás průběžně informovat.

- Konec -

Copyright © Mezinárodní unie vlastníků nemovitostí 2019, Všechna práva vyhrazena.