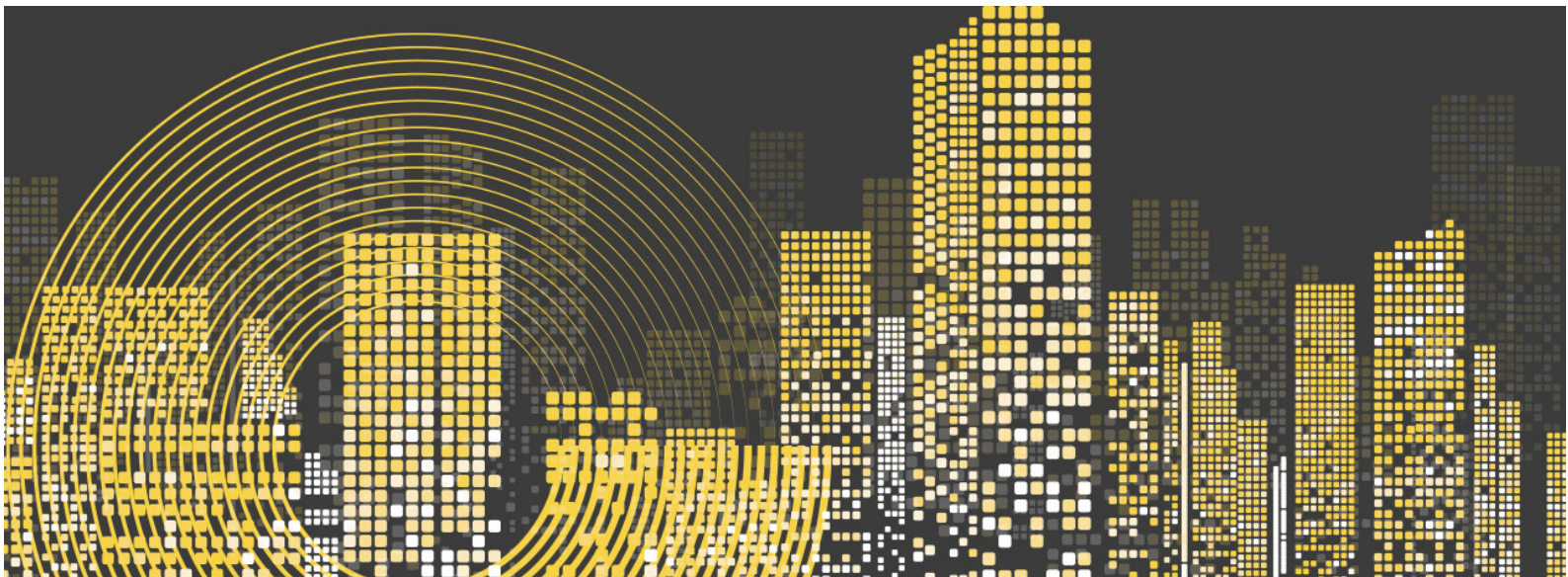




Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen könnte noch 2020 kommen

Mit einer Einführung eines bundesweiten Umwandlungsverbots ist noch in diesem Jahr zu rechnen. Einziger Lichtblick: Vielleicht wird der Neubau ausgenommen.

Der Bundesminister des Inneren für Bau und Heimat, Horst Seehofer (CSU), hat sich Anfang Februar in einem Interview mit der Welt am Sonntag eindeutig für ein Verbot der Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen ausgesprochen. Dieses Thema ist nicht neu und wandert alle paar Jahre durch politische Landschaft. Aus unserer Sicht spricht allerdings diesmal alles für eine Umsetzung. Die CSU, traditionell weniger liberal als die CDU, wird sich nicht gegen ihren früheren Parteivorsitzenden stellen. Die SPD ist – insbesondere unter ihrer neuen Parteispitze – ohnehin für nahezu jegliche Form stärkeren Mieterschutzes zu haben. Und von Seiten der CDU ist bei diesem Thema kein entschlossener Widerstand zu erwarten.

Das Umwandlungsverbot ist somit aus unserer Sicht beschlossene Sache. Es stellt sich nur noch die Frage des Zeithorizonts. Wir rechnen damit, dass die Regierung das Umwandlungsverbot im Rahmen der Novelle des Baugesetzbuches verabschiedet. Eine solche Novelle wurde bereits im Abschlussbericht der Baulandskommission vom 2. Juli 2019 gefordert. Wir sind uns sicher, dass es spätestens im Sommer einen Kabinettsbeschluss zur Baulandsnovelle geben wird, die auch ein Umwandlungsverbot einschließt. Im Herbst könnte sich bereits der Bundestag damit befassen. Im parlamentarischen Verfahren ist dann nicht mehr mit Überraschungen zu rechnen. Das einzige, was ein Umwandlungsverbot noch verhindern könnte, wäre eine Instabilität der Regierung. Dazu könnte es am ehesten durch die derzeitige Unsicherheit um den CDU-Vorsitz kommen. Falls ein neuer CDU-Chef versucht, eine vorzeitige Ablösung der Kanzlerin zu erreichen, dürfte dies auf erheblichen Widerstand der SPD stoßen. Dies hat kein Interesse daran, dass ein Kandidat der Union mit Kanzlerbonus in den nächsten Bundestagswahlkampf geht.

Uns liegt bereits ein aktueller Entwurf vor, der als §22a Baugesetzbuch ein Umwandlungsverbot für alle Gebiete vorsieht, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt herrscht. Das heißt, überall, wo die Mietpreisbremse gilt, kann zukünftig auch eine „Umwandlungsbremse“ gelten. Bemerkenswert ist, dass das Gesetz eine Umwandlung in Bruchteilseigentum bei gleichzeitiger Bestellung eines Sondereigentums ebenfalls ausschließt.

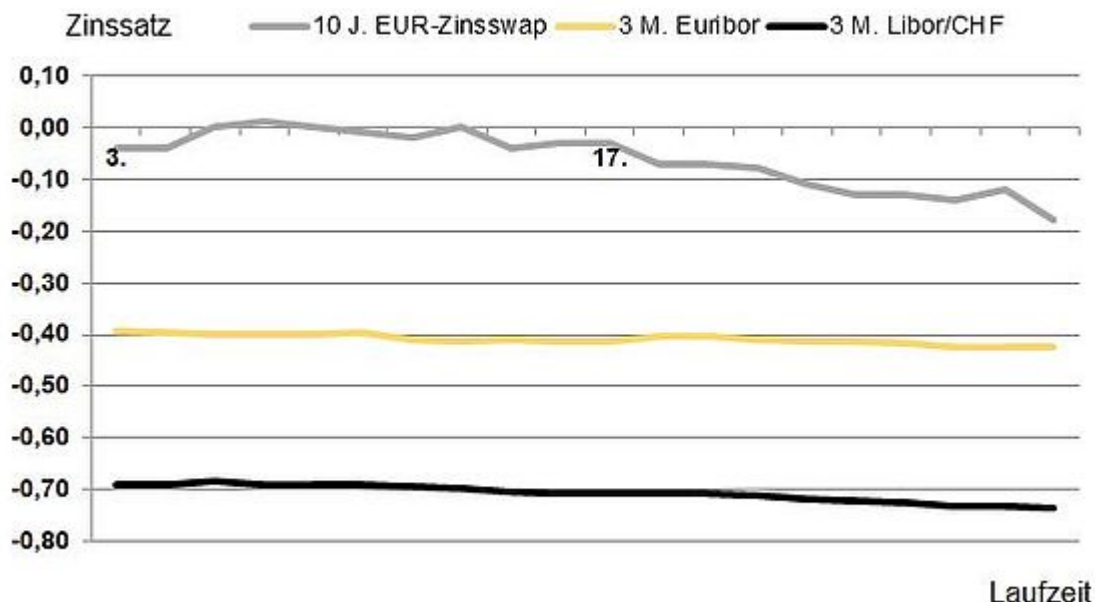
Es ist zwar damit zu rechnen, dass die Immobilienbranche andere Umgehungsmöglichkeiten finden wird. Dennoch sind derartige Modelle mit höheren Kosten und Risiken verbunden als das klassische Wohnungseigentum und werden daher nicht die gleiche Attraktivität und Bedeutung erlangen.

Zwar zielt der Tenor der Begründung eindeutig auf bestehende Mietwohnungen ab. Dennoch ist dem Gesetzesentwurf nicht eindeutig zu entnehmen, ob nicht auch der Neubau vom Umwandlungsverbot betroffen ist. Hier ist zu hoffen, dass im Laufe des Verfahrens zumindest im Neubau

Eigentumswohnungen weiterhin möglich sein werden.

Zinsentwicklung

Im Februar sind die langfristigen Zinsen erneut gesunken. Der Zehn-Jahres-Zinsswap lag zu Monatsbeginn noch bei -0,04 Prozent und sank im Monatsverlauf auf -0,18 Prozent. Der Sechs-Monats-Euribor sank ebenfalls von -0,338 Prozent zu Monatsbeginn auf -0,386 zu Monatsende. Auch der Drei-Monats-Euribor sank im Monatsverlauf vergleichsweise deutlich von -0,393 auf -0,424 Prozent.



Ausblick

Der aktuelle Entwurf sieht eine Gültigkeitsdauer für fünf Jahre vor. Dies darf man bestenfalls als Indikation ansehen, dass dieses Gesetz ebenso wie die Mietpreisbremse irgendwann einmal in ferner Zukunft eine minimale Chance auf Wiederabschaffung hat. Die Immobilienbranche sollte eher damit rechnen, dass die Mietgesetzgebung kontinuierlich weiter verschärft wird. Unsere Prognose ist, dass die nächste Verschärfung den §5 Wirtschaftsstrafgesetzbuches zum Mietwucher betreffen wird.

Die Auswirkungen eines Umwandlungsverbots auf den Immobilienmarkt sind offensichtlich. Eigentumswohnungen werden seltener und damit teurer. Mehrfamilienhäuser könnten im Preis etwas nachgeben. Zumindest werden hier auf absehbare Zeit die erzielbaren Mieterträge und nicht mehr ein potentieller Sachwert im Vordergrund der Preisbildung stehen.

Disclaimer:

Die Beiträge geben die Meinung der Autoren wieder. Gleichwohl übernehmen Anbieter und Autoren keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereit gestellten Informationen.

Insbesondere sind die Informationen allgemeiner Art und stellen keine rechtsbindende Beratung dar.

Herausgeber



Francesco Fedele Prof. Dr. Steffen Sebastian

Prof. Dr. Steffen Sebastian

Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung
an der IREBS, Universität Regensburg

Francesco Fedele

CEO, BF.direkt AG