

# **Regulierungswahn in Berlin wird immer absurder- Welche Auswirkungen hat die Berliner Politik auf den Bund?**

## **Nach dem Mietendeckel soll in Berlin die Regulierung der Bodenpreise kommen. Die bundespolitischen Entwicklungen lassen wenig Hoffnung auf Verbesserung.**

Das Thema Mietendeckel erregt weiter die Gemüter. Zwar glaubt niemand mehr, dass der Deckel lange halten wird. Selbst die Linken-Senatorin Katrin Lompscher empfiehlt den Mietern, die durch den Mietendeckel ersparten Beträge erst einmal nicht auszugeben, da mit Rückzahlung zu rechnen ist. Der Schaden ist jedoch bereits angerichtet. Die zusätzlichen Verwaltungskosten, die Mietausfälle der stadteigenen Wohnungsbaugesellschaften und die voraussichtlichen Steuerausfälle summieren sich längst zu einem dreistelligen Millionenbetrag. Zur Gegenfinanzierung hofft die Regierungskoalition auf Stimulierung des Konsums durch ersparte Mieten. Dies ist widersprüchlich, da diese ja – siehe oben – möglichst erst einmal nicht ausgegeben werden sollen. Dazu passt, dass der Wohnungsgenossenschaft „Diese eG“, über die der grüne Baustadtrat Florian Schmidt mehrere Vorkaufsrechte abgewickelt hat, mittlerweile die Insolvenz droht. Der Regierende Bürgermeister bezeichnet unterdessen Schmidt als „Mini-Robin-Hood“ und lehnt jede Verantwortung ab. Aber all das ist noch nicht das Ende: Katrin Lompscher will nunmehr auch den Bodenpreis umfassend regulieren, Grüne und SPD haben bereits Zustimmung signalisiert.

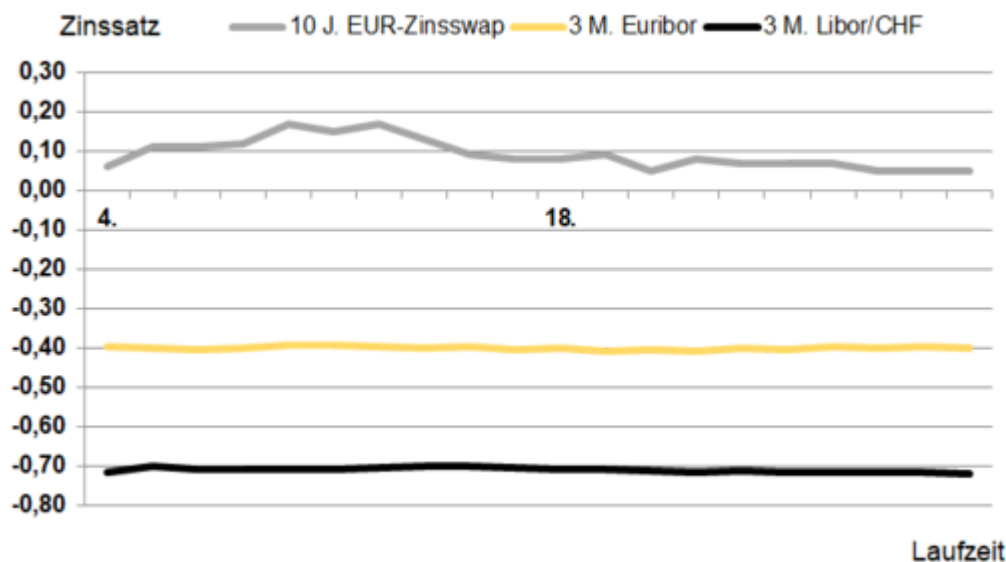
Die Auflistung zeigt: In Berlin ist mit dem Mietendeckel das Ende der Fahnenstange noch nicht erreicht. Auf den Immobilienmarkt der Hauptstadt warten weitere erhebliche Markteingriffe. In Summe kein sehr attraktives Umfeld für Investoren, Projektentwickler und deren Finanzierer.

Unter einer grünen Regierungsbeteiligung im Bund könnte sich diese Entwicklung mit immer größeren Markteingriffen von Berlin aus auf das ganze Land ausbreiten. Beispielsweise wären dann u.a. substantielle Veränderungen der Verkehrspolitik zu erwarten. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Verkehrswende – von allen Bereichen der Klimapolitik – am weitesten hinter den Zielen zurückliegt. Auch wenn die Konjunkturaussichten derzeit insgesamt keinen Anlass zur Besorgnis geben, stehen besonders in der Autoindustrie tiefgehende Veränderungen an. Dies bleibt nicht ohne Folgen für die Immobilienbranche, denn die Autoindustrie ist eine Schlüsselindustrie in Deutschland mit Auswirkungen auf viele andere Unternehmen. Die Folge: Arbeitnehmer, die um Ihre Beschäftigung fürchten, fallen als Kunden für die Immobilienwirtschaft aber aus. Die Autobranche ist nur ein Beispiel. Markteingriffe einer Bundesregierung mit grüner Beteiligung können ganz unterschiedliche Branchen und Aspekte des Wirtschaftslebens betreffen.

## **Zinsentwicklung**

Die langfristigen Zinsen sind gegenüber dem Vormonat wieder ein wenig gesunken. Der Zehn-Jahres-Zinsswap lag zu Monatsbeginn bei 0,06 Prozent, stieg im Monatsverlauf bis auf 0,17 und sank bis zum Monatsende wieder auf 0,05 Prozent. Der Sechs-Monats-Euribor bleibt im November bei

leichten Schwankungen auf -0,343. Auch der Drei-Monats-Euribor schwankte im Monatsverlauf nur leicht zwischen von -0,394 und -0,408 Prozent.



## Ausblick

Rot-Rot-Grün oder wohl eher Grün-Rot-Rot ist mittlerweile für die SPD auch im Bund ganz offiziell eine Option. Die Nominierung der neuen linksgerichteten SPD-Vorsitzenden Saskia Esken und Norbert Walter-Borjans macht dies ein Stück weit wahrscheinlicher. Die Berliner Verhältnisse ermöglichen eine Vorstellung, was dann bundesweit auf die Immobilien- und Wohnungswirtschaft zukommt. Rückendeckung bekommt die Immobilienbranche aber auch künftig vonseiten der Geldpolitik: Auch unter der neuen EZB-Präsidentin Christine Laguarde wird die Niedrigzinspolitik fortgesetzt. In der Folge werden Immobilien als Anlage auch weiterhin sehr gefragt sein. Es ist aber damit zu rechnen, dass die Investoren verstärkt Gewerbeimmobilien und Boarding Houses nachfragen werden, um vor einer weiteren Verschärfung des Mietrechts geschützt zu sein.

### 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