

Mietendeckel und Mietpreisbremse: Risiken - doch auch langfristige Chancen?

Die Entwicklungen in der Wohnungspolitik überschlagen sich derzeit. Im Moment überwiegen die Risiken deutlich. Viele Investorengruppen wenden sich bereits vom Berliner Markt - oder gar vom deutschen Wohnungsmarkt überhaupt ab. Dennoch können sich neben den gestiegenen Risiken hieraus langfristig auch Chancen ergeben.

Der letzte Monat hat drei entscheidende Änderungen für die deutsche Wohnungswirtschaft gebracht: Zum einen die Entscheidung des Bundeskabinetts zur Verlängerung und Verschärfung der Mietpreisbremse, zum anderen der Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zu der 2015 in Kraft getretenen Mietpreisbremse und – last but not least – der nunmehr zwischen den Regierungsparteien abgestimmten Entwurf zum Berliner Mietendeckel.

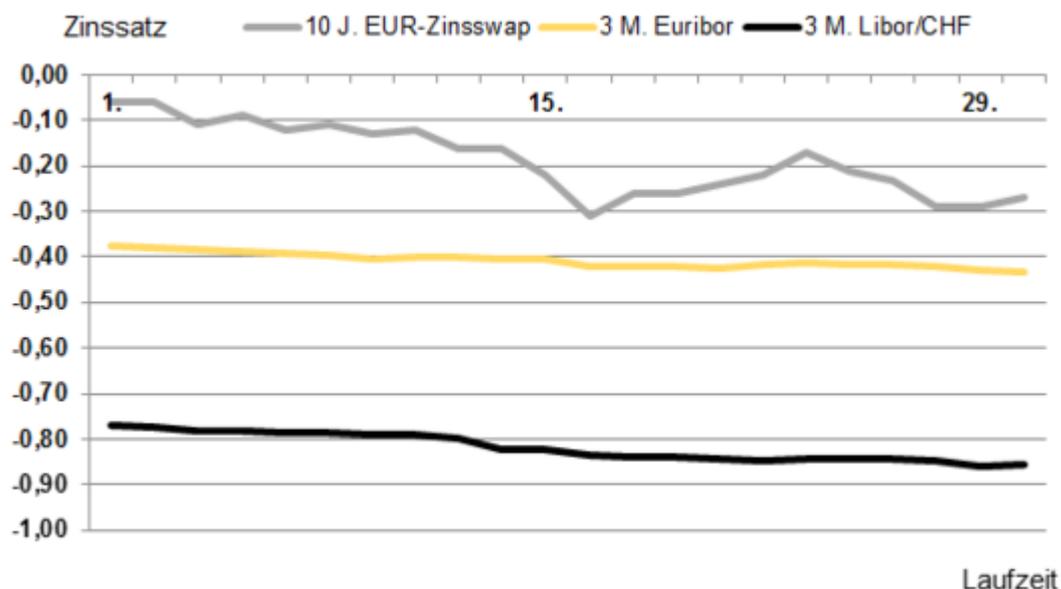
Letzterer ist sicherlich das derzeit am meisten diskutierte Thema in der Immobilienwirtschaft. Nach dem aktuellen Entwurf dürfen die Mieten über den Stand von Juni 2019 hinaus nur noch jährlich um 1,3 Prozent erhöht werden. Zudem soll die Miete auf Antrag des Mieters gesenkt werden können, wenn die Miete 30 Prozent des Haushaltseinkommens und die im Gesetzesentwurf festgelegten Höchstwerte für Mieten übersteigt. Es besteht nur wenig Zweifel daran, dass die Regelung verfassungswidrig ist. Dennoch bleibt offen, wann das Bundesverfassungsgericht über die Regelung entscheiden wird und wie die erstinstanzlichen Gerichte mit dieser Regelung umgehen werden. Das Gesetz wird zudem an mehreren Stellen hohe bürokratische Hürden errichten. Dies zieht zusätzliche Behinderungen durch Engpässe in der Verwaltung nach sich. Interessant sind die derzeit geplanten Ausnahmen für Härtefälle von Vermietern: Führt der Mietdeckel zu dauerhaften Verlusten, kann der Vermieter eine höhere Miete beantragen. Dies ist insbesondere für alle spekulativen Investoren relevant, die mit hohem Fremdkapitaleinsatz investiert haben.

Aufgrund des großen medialen Interesses an dem Mietendeckel ist eine für die Wohnungswirtschaft wesentlich wichtigere Nachricht fast untergegangen: Am 20. August veröffentlichte das Bundesverfassungsgericht einen Beschluss zu der 2015 eingeführten Mietpreisbremse. Genau genommen handelt es sich hierbei nicht um ein Urteil, sondern nur um einen Auszug aus der Begründung, warum das Verfahren erst gar nicht zur Entscheidung angenommen wurde. Offenbar hält das Gericht die Mietpreisbremse nicht für wichtig genug. Immerhin hat das Gericht diesen Nichtannahmebeschluss ausführlich begründet, wozu es nicht verpflichtet ist. Aus dieser Begründung ergibt sich sehr deutlich, dass das Gericht in der Mietpreisbremse weder einen Verstoß gegen die Eigentumsgarantie, den Gleichheitsgrundsatz oder die Vertragsfreiheit sieht. Insbesondere sei die Regelung verhältnismäßig. Es wurden bereits erste Kommentare veröffentlicht, wonach diese Begründungen nicht nachvollziehbar seien. Wir schließen uns diesen Einschätzungen grundsätzlich an. Allerdings ändert dies nichts an der aktuellen Entscheidung. Wer künftig die Mietpreisbremse nicht beachtet, geht nunmehr deutlich größere rechtliche Risiken ein. Dies gilt insbesondere auch für

die zu erwartende Verschärfung der Mietpreisbremse, die vom Bundeskabinett ebenfalls im August beschlossen wurde.

Zinsentwicklung

Trotz der erheblichen Rückgänge des Vormonats sind die Zinsen für alle Laufzeiten nochmals gesunken. Besonders deutlich ist der Rückgang im langfristigen Bereich. So verläuft der Zehn-Jahres-Zinsswap erstmals im negativen Bereich. Zu Monatsbeginn lag er bei -0,06 Prozent und sank zu Monatsende nochmals deutlich auf -0,27 Prozent. Der Sechs-Monats-Euribor sank im August von anfangs -0,363 auf -0,428 zu Monatsende. Auch der Drei-Monats-Euribor sank im Monatsverlauf nochmals von -0,377 auf -0,433 Prozent.



Ausblick

Im Ergebnis verstärkt der Mietendeckel, obwohl er wahrscheinlich rechtlich unwirksam ist, die investorenfeindliche Stimmung in Berlin. Insbesondere private und konservative institutionelle Anleger werden die Stadt meiden. Einige internationale institutionelle Anleger haben wegen der wohnungspolitischen Entwicklungen bereits ein Einkaufsverbot für ganz Deutschland beschlossen.

Wir befinden uns seit längerem in einer politischen Phase, in der statt einer Regulierung der Marktwirtschaft zunehmend einer staatlichen Lenkung der Vorzug gegeben wird. In der Wohnungspolitik hat diese Tendenz seit 2015 eine zunehmende Dynamik gewonnen. Wir sind der Auffassung, dass diese Entwicklung ihren Höhepunkt noch nicht erreicht hat. Anleger und Entwickler sollten auf weitere regulierende Eingriffe vorbereitet sein. Dies gilt insbesondere für den nicht unwahrscheinlichen Fall, dass die Grünen Mitglied einer neuen Bundesregierung werden.

Aber die politischen Maßnahmen bieten auch Chancen für risikofreudige und langfristig orientierte Investoren. Aufgrund der künstlich niedrigen Mieten wird – insbesondere in Berlin – die Nachfrage steigen und das Angebot sinken. Hierdurch werden langfristig Preise und Mieten sogar stärker steigen als in unregulierten Märkten. Bei Wegfall oder Minderung der Regulierungen könnten dann deutliche Wertsteigerungen realisiert werden. Mittelfristig rechnen wir aber damit, dass die Preise für Mietwohnungen bzw. Mehrfamilienhäuser erst einmal stagnieren. Aufgrund des sehr niedrigen Zinsniveaus erwarten wir aber aufgrund voraussichtlich anhaltender Nachfrage auch keinen Preisrückgang.

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