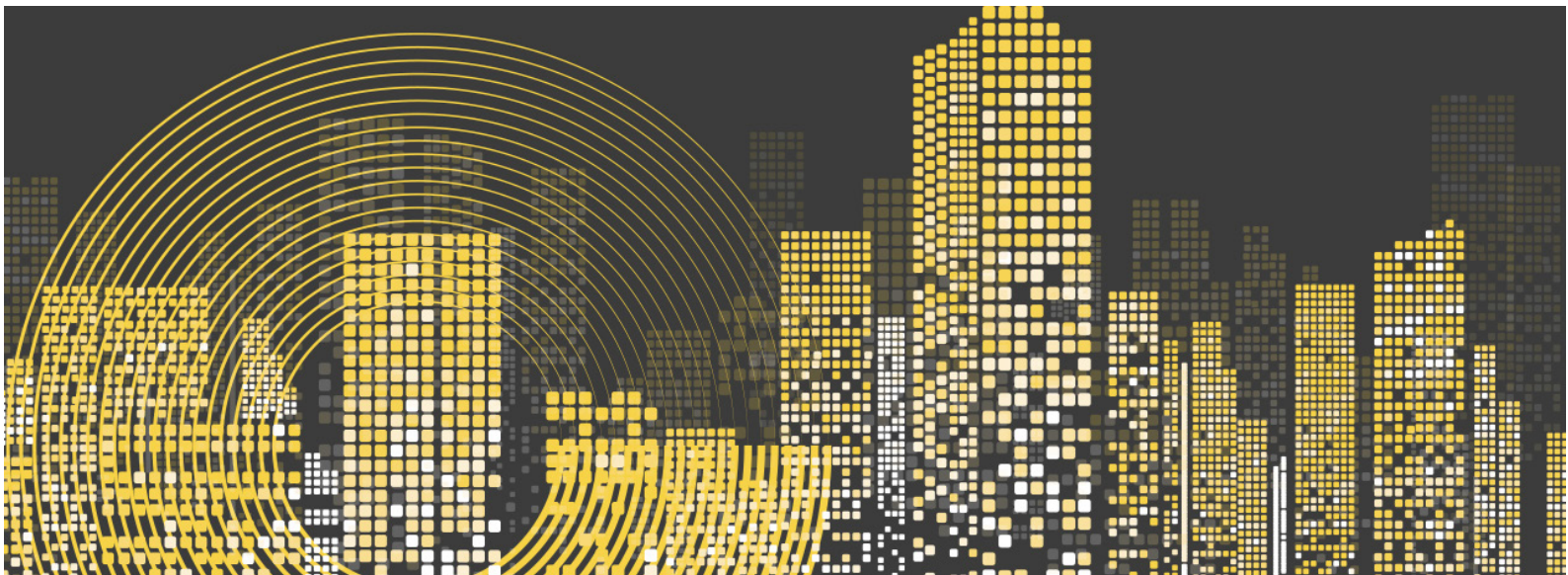




Wohnungsgipfel bringt neue Risiken

Der Wohnungsgipfel zeigt erneut, dass von Markteingriffen durch die Politik wesentliche Risiken ausgehen. Wichtige Maßnahmen bleiben leider wenig konkret.

Wenige Themen in der Immobilienwirtschaft werden so engagiert diskutiert wie die Wohnungspolitik. Naturgemäß können Marktungleichgewichte nur durch Erhöhung des Angebots oder durch Rückgang der Nachfrage ausgeglichen werden. Viele der nun angekündigten Maßnahmen sind daher aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive nur bedingt sinnvoll. Manche sind aber dennoch – oder gerade deswegen – von Nutzen für die Immobilienwirtschaft.

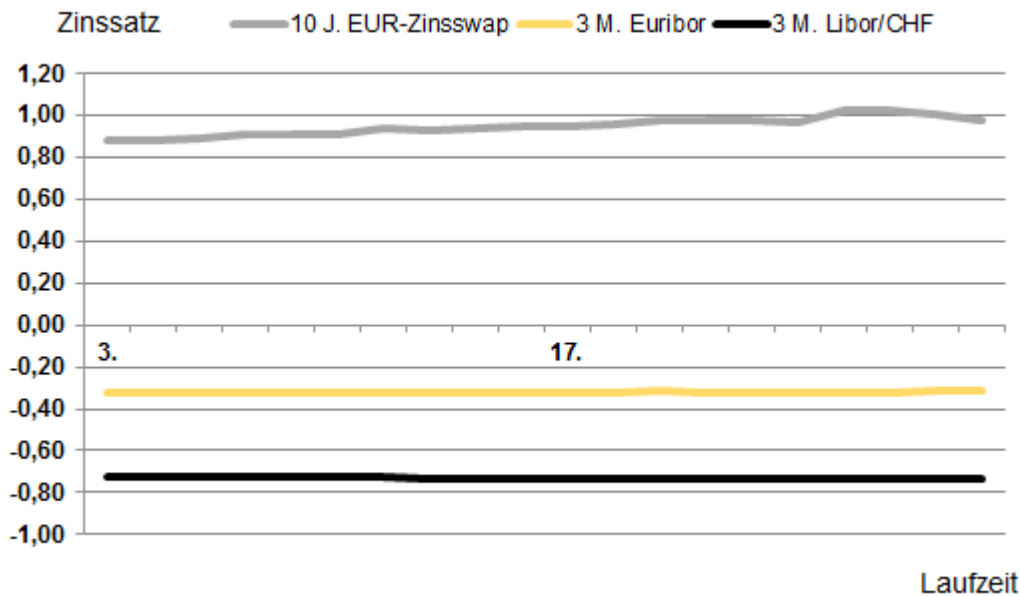
Die wohl bedeutendste Maßnahme war die bereits im Vorfeld beschlossene Verschärfung der Mietpreisbremse, die nun vordringlich umgesetzt werden soll. Eine Rüge des Mieters wird dann erstmals zur Folge haben, dass eine überhöhte Miete zurückbezahlt werden muss. Weitere Konsequenzen sind allerdings nicht zu befürchten. Es besteht zudem unseres Erachtens eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass die Mietpreisbremse nicht wie geplant 2020/21 auslaufen wird, sondern im Vorfeld der 2021 anstehenden Bundestagswahl auf unbestimmte Zeit verlängert wird. Neu hinzugekommen ist auf dem Wohnungsgipfel das Vorhaben, die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zu verbieten. Eine langfristige Investition in Altbauten wird damit riskanter und weniger attraktiv. Einen Anstieg der Mieten werden aber beide Maßnahmen bestenfalls verzögern, da das Angebot hierdurch nicht ausgeweitet wird. Ebenfalls nur geringe Auswirkungen dürfte die Ausweitung des Erhebungszeitraums von vier auf sechs Jahre bei der Erstellung von Mietspiegeln haben.

Ökonomisch sinnvoll ist hingegen die Erhöhung des Wohngeldes, das unmittelbar die Situation der betroffenen Haushalte erleichtert. Auch soll der Personenkreis der Begünstigten ausgeweitet werden. Haushalte mit mittlerem Einkommen bleiben weiterhin ausgenommen. Insofern sind von dieser Maßnahme keine wesentlichen Auswirkungen auf den Markt zu erwarten.

Viele der Absichtserklärungen betreffen die Baukosten. Die vagen Formulierungen zur energetischen Sanierung lassen aber nicht erwarten, dass in diesem Bereich große Änderungen vorgenommen werden. Interessanter ist die beabsichtigte Vereinheitlichung der Landesbauordnungen, allerdings ist auch dies kein neues Projekt. Zudem sollen Normen und Regulierungen stärker auf Kostenauswirkungen überprüft werden. Hier sind die Maßnahmen auch vergleichsweise präzise formuliert. Hingegen bleiben die Ausführungen zur Baulandschaffung und zur verbilligten Abgabe von öffentlichen Liegenschaften wenig konkret. Dabei wären dies die wichtigsten Aspekte zum Abbau der sogenannten „Wohnungsnot“.

Zinsentwicklung

Der Zehn-Jahres-Zinsswap stieg im September von 0,88 Prozent auf 0,98 Prozent. Wie in den Vormonaten blieb der Sechs-Monats-Euribor mit Werten zwischen -0,267 und -0,269 Prozent nahezu unverändert. Auch der Drei-Monats-Euribor schwankte im Monatsverlauf nur sehr gering zwischen -0,319 und -0,318 Prozent.



Ausblick

Der Wohnungsgipfel wurde in großer Eile vorbereitet und hat erwartungsgemäß nur einen umfangreichen Katalog von Absichtserklärungen zum Ergebnis. Konkret sind nur Änderungen des Mietrechts, die vor allem das Risiko einer Investition in Bestandsimmobilien erhöhen. In jedem Fall haben Bund, Länder und kommunale Spitzenverbände ein sehr ambitioniertes Programm vorgelegt, deren Umsetzung die Branche in den nächsten Jahren sehr beschäftigen wird. Für eine abschließende Beurteilung ist es allerdings zu früh.

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