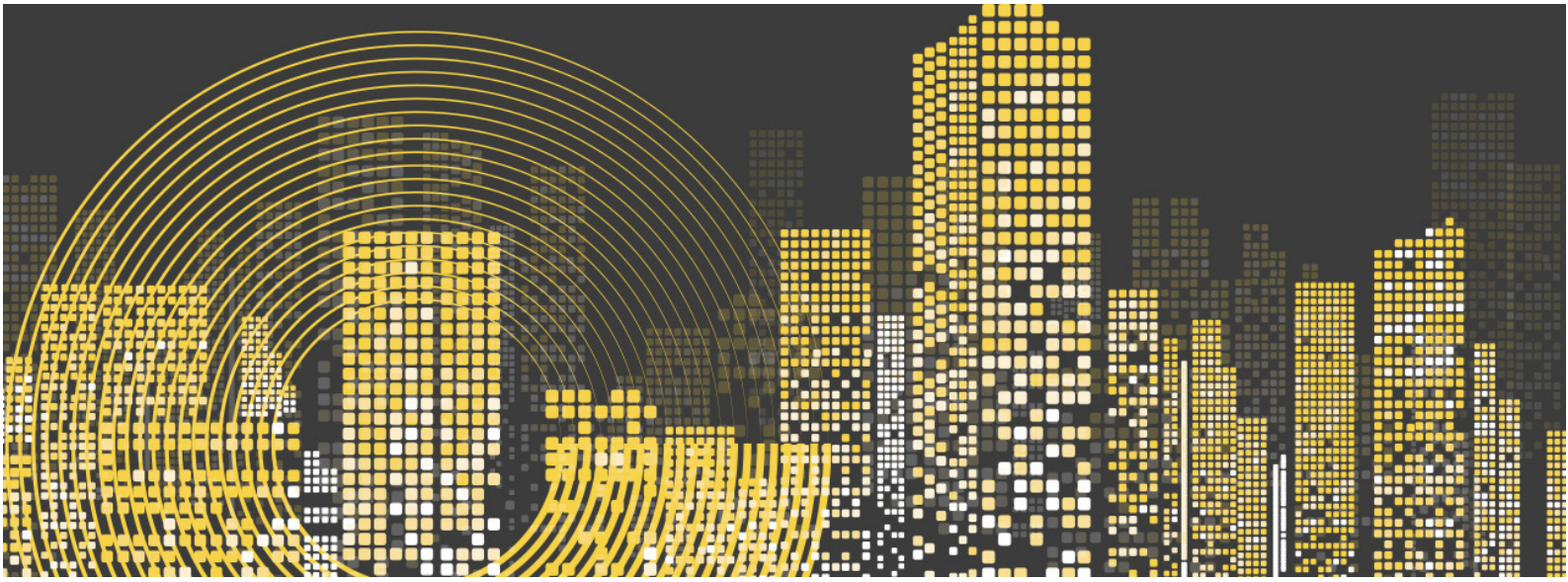
BF Marktradar



BF direkt
Unternehmensgruppe

Teufelskreis der schlechten Lösungen

Auf dem Berliner Wohnungsmarkt dreht sich die Regulierungsspirale weiter und weiter. Während der Senat allen Ernstes Enteignungen diskutiert, werden bereits weitere Regulierungen gefordert wie beispielsweise eine verpflichtend zu bildende Instandhaltungsrücklagen. Parallel dazu befindet sich die so genannte Umwandlungsbremse im parlamentarischen Verfahren und könnte schon im Januar 2021 kommen. Wer noch Aufteilen möchte, sollte dies schnell tun.

Zum Jahresende kommt aus Berlin nichts Gutes für den Wohnungsmarkt. Die Umwandlungsbremse war erst im Entwurf zum neuen Baugesetzbuch enthalten, dann wurde sie nach Protest der Unionsfraktion entfernt, um später nach dem Einspruch der SPD-Regierungsmitglieder wieder in den Kabinettsentwurf aufgenommen zu werden. Geplant ist das Umwandlungsverbot als auf fünf Jahre befristete Maßnahme in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Nun dränge der zuständige Bundesminister Horst Seehofer wiederum darauf, dass der Entwurf erneut abgemildert werde. Aktuell ist das Gesetzesvorhaben im parlamentarischen Verfahren, d.h. die Abgeordneten haben nun ohnehin – zumindest formal – die Gestaltungshoheit. Wie eine derartige Abmilderung aussehen könnte, ist uns nicht bekannt. Nach den aktuellen Plänen der Bundesregierung soll das Gesetz aber noch im Januar in Kraft treten. In jedem Fall wären nach einer Verabschiedung der Novelle des Baugesetzbuches erst einmal die Bundesländer in der Pflicht. Denn zur Umsetzung des Umwandlungsverbots muss erst eine entsprechende Landesverordnung erlassen. Wie hier die Vorbereitungen und die Zeitpläne aussehen, ist uns nicht bekannt. In jedem Fall sollte man sich nicht darauf verlassen, dass die Umwandlungsbremse nach fünf Jahren wieder außer Kraft gesetzt wird. Wer sich jetzt noch die Option auf Aufteilung sichern möchte, sollte sich besser beeilen.

Währenddessen ist in Berlin die zweite Stufe des Mietendeckels in Kraft getreten. Demnach müssen Ende November auch die Mieten für laufende Verträge gesenkt werden, sofern die vom Land Berlin definierten Obergrenzen um mehr als 20 Prozent überschritten werden. Ob die Mieter bedürftig sind, wird hierbei nicht überprüft. In Sachen Mietendeckel hat das Bundesverfassungsgericht erneut einen Eilantrag abgelehnt. Der Eilantrag hatte zum Ziel, die ab Ende November geltende Mietabsenkung zu verhindern. Der IREBS-Professor Jürgen Kühling, der Prozessbevollmächtigter in einem der beiden Beschwerdeverfahren am Bundesverfassungsgericht ist, sieht hierin jedoch kein Präjudiz. Für die endgültige Entscheidung, die für Mitte 2021 erwartet wird, sei demnach noch alles offen.

Zinsentwicklung

Die langfristigen Zinsen verharrtem im November mit leichten Schwankungen auf niedrigem Niveau. So stieg der 10-Jahres-Zinswap von -0,26 Prozent am Monatsanfang zunächst bis auf -0,16 Prozent, fiel aber am Monatsende wieder auf -0,25 Prozent. Die kurzfristigen Zinsen verbleiben nahezu konstant. Der 3-Monats-Euribor sank von -0,520 auf -0,526 Prozent. Auch der 6-Monats-Euribor stieg leicht von -0,513 auf -0,508 Prozent.

Ausblick

Streit um die beste Lösung und die Suche nach einem Kompromiss ist in einer Demokratie nicht unbedingt ein schlechtes Zeichen. Leider sind aber im Wohnungsmarkt in den letzten Jahren immer nur Lösungen umgesetzt worden, die nicht darauf abziehen, seine Funktionsweise zu verbessern, sondern stattdessen den Markt immer weiter abzuschaffen. Zentrales Problem bei den vielfältigen

Eingriffen in den Markt – durch ortsübliche Vergleichsmiete, Kappungsgrenze, Mietpreisbremse etc. – ist, dass diese eine Bedürftigkeit der Mieter nicht berücksichtigen. Die Unterstützung kommt daher auch Personen zugute, die diese nicht benötigen. Für viele tatsächlich Bedürftige fällt sie jedoch nicht hoch genug aus, um eine tatsächliche Entlastung darzustellen. Zudem setzen die Hilfen keine Anreize für die Ausweitung des Angebots. Die Lösungen sind daher weder sozial noch marktwirtschaftlich. Ein Marktpreis lässt sich aber nicht dauerhaft begrenzen, da die Anbieter dann ausweichen. Eine schlechte, marktferne Lösung zieht daher immer weitere Regulierungen nach sich. Eigentum wird zur Vermietungspflicht mit immer weniger Entscheidungsspielraum. Leerstand ist bereits eine unzulässige Zweckentfremdung. Mit dem Verbot der Aufteilung in Eigentumswohnung soll auch die Alternative des Verkaufs an Eigennutzer verhindert werden. Enteignungen sind seit kurzen im Berliner Senat eine diskussionswürdige Option. Milieuschutzsatzungen verbieten Modernisierungen und Mietvertreter fabulieren bereits von einer verpflichtend zu bildenden Instandhaltungsrücklage, auf die auch gegen den Willen des Vermieters zugegriffen werden kann. Und damit dieser Molloch an Regulierungen auch kontrolliert werden kann, braucht es zum Abschluss eine allumfassende Überwachung, die in Berlin mit dem geplanten Wohnungs- und Mietkataster bereits in der Vorbereitung ist. Bislang ist der preisfreie Teil des Neubaus von Regulierungen weitgehend nicht betroffen. Hierauf wird man sich aber kaum dauerhaft verlassen können.

Deutschland hatte bislang weltweit den am besten funktionierenden Mietermarkt. Dies insbesondere deswegen, weil es sowohl die Rechte der Mieter als auch der Vermieter mit Augenmaß im Blick hatte und weil hierzulande insbesondere auf private Vermieter statt auf staatliche Lösungen gesetzt wurde. Diese Prinzipen werden Stück für Stück aufgegeben. Wir sind wenig optimistisch, dass sich hieran unter der zu erwartenden schwarz-grünen Bundesregierung etwas ändern wird. Investoren und Entwickler sollten daher bei ihren Entscheidungen die politischen Risiken noch stärker als bisher berücksichtigen.

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

Prof. Dr. Steffen Sebastian
Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung
an der IREBS, Universität Regensburg

Francesco Fedele
CEO, BF.direkt AG