

Wohnungsmarktregulierung - die letzte Auflage vor den Wahlen

Das Parlament hat bis kurz vor Ende der Sitzungsperiode fleißig gearbeitet. Dabei ist auch die Regulierung des Wohnungsmarktes eine nicht enden wollende Dauerbaustelle. Fortsetzung folgt!

Der Bundestag ist in der Sommerpause. Damit ist die Legislaturperiode im Wesentlichen beendet. Die letzte Sitzungswoche des Bundestags endete am Freitag, den 25.06.2021. In einer Marathonsitzung haben die Abgeordneten von Donnerstagmorgen bis tief in die Nacht getagt. Allein in dieser Sitzung wurden 26 Tagesordnungspunkte verabschiedet, darunter auch die Mietspiegelreform. Auf Wunsch von SPD und dem Deutschen Mieterbund wird es jetzt eine Mietspiegelpflicht für alle Kommunen über 50.000 Einwohner geben. Das ist ein weiterer wichtiger Schritt hin zu einer effektiven Regulierung der Wohnungsmärkte. Vor allem die Mietpreisbremse funktioniert nur mit Mietspiegel. Weiterhin wird auch eine Auskunftspflicht eingeführt – dies ist eine zentrale Forderung der Mietspiegelkommission der Wissenschaft. Dadurch werden die Mietspiegel besser, genauer und damit auch weniger angreifbar werden.

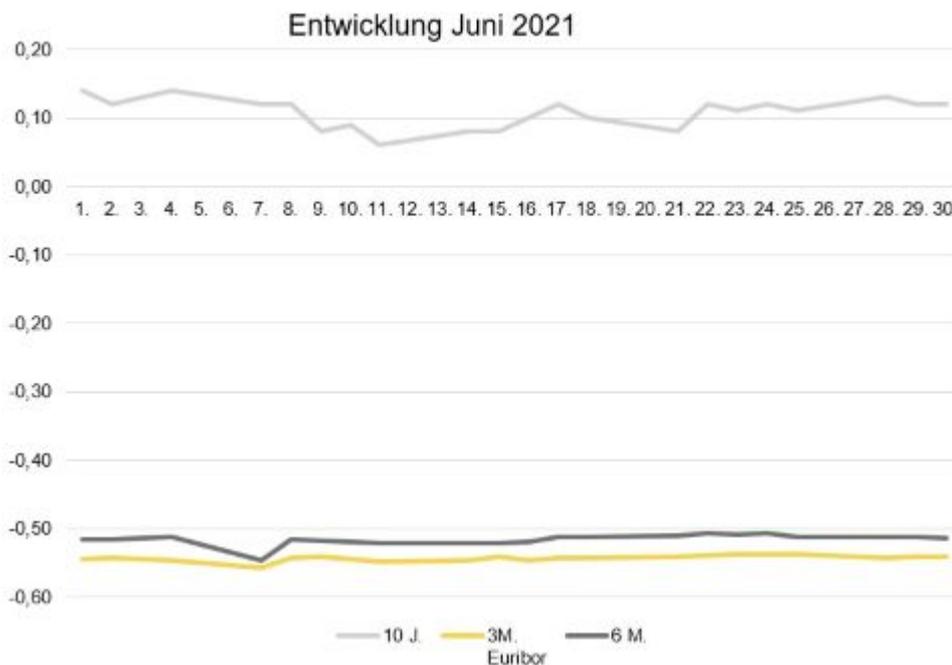
Für Bestandshalter ist die Nachricht mit Vor- und Nachteilen verbunden. Zum einen wird dadurch in vielen Städten die Freiheit in der Preisgestaltung weiter eingeschränkt; vielerorts ist damit die Mietpreisbremse erstmals umsetzbar. Allerdings werden im Gegenzug Mieterhöhungen bis zur Mietspiegelmiete nunmehr einfacher möglich. In den TOP-7-Städten ändert sich ohnehin nicht viel. Diese erstellen ohnehin regelmäßig Mietspiegel – auch wenn derzeit Düsseldorf und Berlin im Moment keinen anwendbaren Mietspiegel haben. Ungeklärt ist aber noch, wie die Mietspiegelpflicht durchgesetzt werden soll. Wird jeder Mieter oder Vermieter dies künftig einklagen können?

Im Juni hat der Bundestag noch wesentliche Entscheidungen in der Wohnraumregulierung beschlossen. Oder eben nicht beschlossen. So hat die Unionsfraktion verhindert, dass die CO₂-Steuer auf Heizkosten, wie von der Bundesregierung vorgeschlagen, jeweils zur Hälfte von Mietern und Vermietern getragen wird. Eine Beteiligung der Vermieter wäre sinnvoll, da diese so einen finanziellen Anreiz bekommen, die Gebäude energetisch zu sanieren. Die Mieter sind über die Heizkosten ohnehin incentiviert, maximal Energie zu sparen. Die Immobilienverbände ZIA und GdW hatten vorgeschlagen, den energetischen Zustand des Gebäudes zu berücksichtigen. Demnach sollten in unsanierten Wohngebäuden der Vermieter einen Teil der CO₂-Kosten tragen, in sanierten Gebäuden hingegen ausschließlich die Mieter. Mit der Verweigerung hat die Unionsfraktion aber nicht nur den Mietern und dem Klima geschadet, sondern auch der Immobilienwirtschaft einen Bärendienst erwiesen. Indem die Union eine anreizökonomisch sinnvolle Lösung verhindert hat, die sogar die Immobilienwirtschaft unterstützt hätte, wird zwangsläufig das Thema in der nächsten Legislaturperiode wieder auf den Tisch kommen. Voraussichtlich werden dann die Grünen mitregieren. Unwahrscheinlich, dass diese hier konzilianter sein werden. Zudem hat die CDU/CSU hier dem politischen Gegner beim Klimaschutz einen willkommenen Angriffspunkt für den Wahlkampf geliefert. Eine durchdachte Strategie hinter dieser Entscheidung der Unionsfraktion vermögen wir jedenfalls nicht zu entdecken.

Zinsentwicklung

Im Juni blieben die langfristigen Zinsen mit leichten Schwankungen konstant. So betrug der 10-

Jahres-Zinsswap am Monatsanfang 0,14 Prozent und sank im Monatsverlauf auf bis zu 0,06 Prozent, betrug am Monatsende jedoch wieder 0,12 Prozent. Auch die kurzfristigen Zinsen verändern sich nur wenig. Der 3-Monats-Euribor stieg geringfügig von -0,545 am Monatsanfang auf -0,542 Prozent am Monatsende. Der 6-Monats-Euribor stieg etwas von -0,517 auf -0,515 Prozent.



Ausblick

In Berlin gehen Aktivisten nach der erfolgreichen Unterschriftensammlung weiter ihren Enteignungsphantasien nach. Auch diese Initiative wird mit Sicherheit spätestens vor dem Bundesverfassungsgericht scheitern. Und anschließend werden sich die Linken – trotz Regierungsbeteiligung – wieder einmal als Opfer des Systems gerieren. Die Linke schürt weiterhin geschickt den Konflikt, indem sie echte Lösungen verhindert. Bislang ist diese Täuschung des Wählers aufgegangen. Zwar ist seit Jahresbeginn der Anteil der Linken an den Wählerstimmen in Berlin stetig zurückgegangen, Rot-Rot-Grün hätte aber im Berliner Abgeordnetenhaus noch immer eine deutliche Mehrheit. Allerdings wären dann die Grünen die stärkste Partei. Da die Berliner Grünen deutlich stärker linksorientiert sind als die Bundespartei oder die Berliner SPD, wäre nochmals mit einem deutlichen Linksruck der Berliner Wohnungspolitik zu rechnen – sofern das noch möglich ist.

Im Wahlkampf zur Bundestagswahl überbieten sich bekannterweise die Parteien bei Regulierungsvorschlägen. Die CDU will das Wohngeld erhöhen, vermeidet aber, sich klar zur Mietpreisbremse zu äußern. Die FDP will sie abschaffen und die Parteien einer rot-rot-grünen Koalition diese nachschärfen und natürlich dauerhaft einführen. Wahrscheinlich ist auch dies verfassungswidrig, aber für den Wahlkampf wird es reichen. Nach den aktuellen Umfragen hat weder Schwarz-Grün, Rot-Rot-Grün oder eine Ampelkoalition eine Mehrheit. Rechnerisch wäre zwar auch eine Keniakoalition (Schwarz-Rot-Grün) möglich, politisch ist diese aber sehr unwahrscheinlich. Demnach wäre derzeit ohne die FDP keine Regierungsbildung möglich. Die Anhänger liberaler Konzepte in der Immobilienwirtschaft sollten sich aber nicht zu früh freuen. Die Zeit bis zum Superwahltag am 26. September 2021 mit Bundestagswahl und Wahlen in Berlin, Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern ist noch lang.

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