

Regulierung

Staatliche Maßnahmen – Wenig schädlich, aber auch kaum wirksam

Mit diversen neuen oder verschärften Regulierungen versucht der Gesetzgeber politische Ziele am Wohnungsmarkt durchzusetzen: Seien es niedrigere Preise über die Mietpreisbremse oder mehr Klimaschutz über strengere energetische Standards. Ob die Ziele mit diesen Maßnahmen erreicht werden, ist aus Sicht des Autors zumindest fraglich. Befürchtungen, dass durch die Regulierung private Investitionen in den Wohnungsmarkt abgewürgt werden, sind allerdings bei näherem Hinsehen unbegründet. Die Regulierung ist für Investoren weniger relevant, als es die aktuelle Diskussion erscheinen lässt. Red.

Die Mietpreisbremse war eines der besonders kontrovers diskutierten Regulierungsvorhaben am Wohnungsmarkt der vergangenen Monate. Das „Gesetz zur Dämpfung des Mieteinstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten“ ermöglicht es den Ländern, bestimmte Gebiete zu angespannten Wohnungsmärkten zu erklären und die Neuvertragsmieten dort zu deckeln.

In diesen Gebieten darf die Miete bei Abschluss eines neuen Mietvertrags in einer Bestandsimmobilie nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Neubauten – einschließlich Wiedervermietung – sind von der Begrenzung ausgenommen. Stand November haben sechs Länder die Regelung eingeführt, weitere wie Hessen, Thüringen oder Bremen wollen bald folgen.

Mietspiegel auf rechtlich sichere Füße stellen

Die bei der Mietpreisbremse entscheidende ortsübliche Vergleichsmiete wird über den örtlichen qualifizierten Mietspiegel bestimmt. Das Verfahren, diesen Wert zu bestimmen, ist allerdings min-

destens ebenso umstritten, wie die Mietpreisbremse selbst. So urteilte das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg im Mai 2015 über den Berliner Mietspiegel des Jahres 2013, dieser sei nicht nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden und fehlerhaft. Und das, obwohl der Mietspiegel der Vorjahre und auch der Neue des Jahres 2015 nach ähnlichen Grundsätzen erstellt wurden.

Mit der geplanten neuen Mietspiegelverordnung soll der qualifizierte Mietspiegel nun endlich auf rechtlich sicherere Füße gestellt werden, sie wird die notorisch klammen Kommunen vermutlich aber durch aufwendigere statistische Erhebungen zusätzlich finanziell belasten.

Wichtigste Neuerung in der geplanten Mietspiegelverordnung ist dabei die Verlängerung des Zeitraums, in dem die Miethöhe von Bestandsmietverträgen in die Berechnung der einzelnen Preisspannen einfließen soll, von vier auf zehn Jahre. So jedenfalls fordern es die SPD-Vertreter in der Arbeitsgruppe des Bundesjustizministeriums. Das wird die ortsübliche Vergleichsmiete schon rein statistisch niedriger ausfallen lassen und damit den Spielraum für Mietsteigerungen weiter senken.

Bei Immobilien, die unter die Regelungen der Mietpreisbremse fallen, ist das Renditepotenzial geringer. Aus Investorenperspektive macht das den Kauf von Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 errichtet wurden, gegenüber Bestandsobjekten attraktiver.

In eine entgegengesetzte Richtung weist die Regulierung zum Thema energetische Standards: Zum 1. Januar 2016 tritt die nächste und vorerst letzte Stufe der „Energieeinsparverordnung 2014“ in Kraft. Mit der erneuten Verschärfung wird der

erlaubte Primärenergiebedarf eines Neubaus noch einmal um 25 Prozent abgesenkt. Laut Schätzungen lässt diese Anforderung die Baukosten um sieben bis acht Prozent steigen. Ließen sich diese Kosten Eins zu Eins auf die erzielbaren Mieten umlegen, wäre der Effekt für Investoren neutral. Geht man davon aus, dass dies nicht möglich ist, belasten die höheren Aufwendungen die Rendite.

Der Trend der Verknappung ist kaum aufzuhalten

Bleibt die Frage erstens nach der Wirksamkeit und zweitens nach den Auswirkungen der Regulierung auf die Investitionstätigkeit am Wohnungsmarkt. Beides dürfte in der Summe sehr begrenzt sein. Die Preissteigerungen bei Wohnungen in den wirtschaftsstarken Ballungsräumen in Deutschland sind eine Folge eines zu geringen Angebots bei wachsender Nachfrage.

Und das Angebot wird durch eine Preisregulierung sicher nicht ausgeweitet. Das lässt sich am Immobilienmarkt in Wien sehr gut beobachten. Dieser ist sogar noch reglementierter als der deutsche Markt und dennoch herrscht ein Mangel an Wohnungen, da über Jahre hinweg zu wenig neu gebaut wurde.

Höhere Baustandards und der anhaltende Zuzug in die Ballungszentren werden die Baukosten und die Kauf- und Mietpreise für Wohnungen in diesen Gebieten auf absehbare Zeit hoch halten. Und selbst wenn der Preisanstieg im Neubausegment durch politische Eingriffe gebremst werden sollte, wird es dadurch für Menschen mit geringerem Einkommen nicht leichter, in diesen Märkten eine bezahlbare Wohnung zu bekommen. Der zusätzliche Bedarf, der seitens der dauerhaft in Deutschland bleibenden Flüchtlinge entstehen wird, ist hier noch gar nicht berücksichtigt.

Blick auf Wien lohnt

Bleibt man allein bei der Investorenperspektive, lenkt das Beispiel Wien den

Der Autor

Nikolai Dëus-von Homeyer

Geschäftsführer,
NAS Invest GmbH, Berlin



Blick auf eine Auswirkung der Regulierung, die durchaus im Sinne vieler Investoren sein dürfte. Die starke Regulierung in Österreichs Hauptstadt resultiert zwar durch langsam steigende Preise. Sie sorgt aber auch dafür, dass der Markt sehr stabil ist.

Politische Regulierung für Investoren nur bedingt relevant

Die Ertrags- und Wertentwicklung ist somit weniger stark schwankend als in Märkten mit geringer Mietpreisregulierung wie Spanien, Irland oder Großbritannien. In dieser Betrachtung hat ein regulierter Mietmarkt für sicherheitsorientierte Anleger durchaus seine Vorteile.

Es gilt darüber hinaus, einen weiteren Aspekt zu beachten: Eine strengere Regulierung sorgt für eine Professionalisierung am Wohnungsmarkt. Denn es gibt Akteure, die sich vom Markt zurückziehen, da ihnen die steigenden Anforderungen zu unübersichtlich und komplex werden. Andere wiederum kooperieren mit spezialisierten Anbietern, die über breites Know-how und Detailwissen verfügen. Trotz aller Regulierungen bleiben Immobilien für Investoren im derzeitigen Niedrigzinsumfeld eine sehr attraktive Anlagemöglichkeit.

Diese Einschätzung mag sich zunächst auf die Annahme stützen, dass sich die Zinsen auf einem ähnlichen Niveau halten werden. Doch selbst bei mittelfristig

steigenden Zinsen können Immobilien für Investoren weiter ihre Attraktivität bewahren, da die steigende Geldmenge das Wirtschaftswachstum stimuliert und über Einkommenszuwächse den Menschen folglich wieder mehr Geld für Konsumzwecke zur Verfügung steht.

Am grundsätzlichen Bild, dass die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot zumindest in den Ballungsräumen deutlich übersteigt, wird sich auf absehbare Zeit nichts ändern. Und hier liegt der bestimmende Faktor für die Attraktivität von

Wohnimmobilieninvestments. Regulierungen wie die Mietpreisbremse oder strengere energetische Standards werden in aller Regel nicht dazu führen, dass sich Investoren von einem Markt abwenden, der ansonsten attraktiv ist.

Allerdings sorgen sie eben auch nicht dafür, dass der politisch gewünschte Neubau angekurbelt wird, was dauerhaft der beste Weg wäre, den Preisanstieg zu bremsen und die energetische Qualität des Gebäudebestands in Deutschland zu erhöhen.



19% FOR SALE

ANTEILE VERKAUFEN

WANDELN SIE IHR IN IMMOBILIEN GEBUNDENES KAPITAL IN LIQUIDITÄT UM

Madison Real Estate ist einer der führenden Ankäufer von Zweitmarktanteilen an geschlossenen Immobilienfonds. Wenn Sie Anteile veräußern wollen, sprechen Sie mit uns.



**MADISON
REAL ESTATE**