

Ulrich Werling

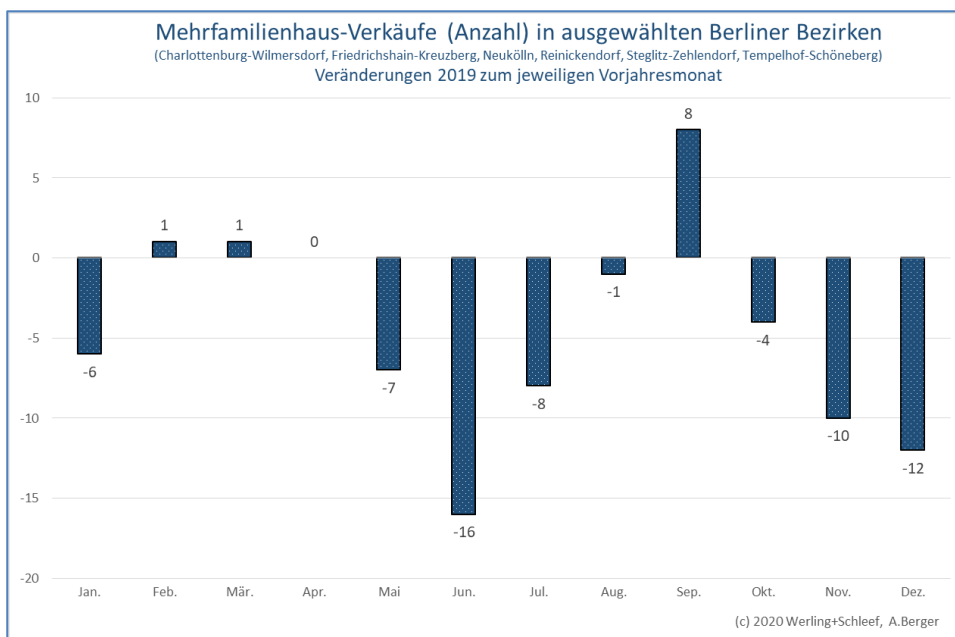
Aktualisierung zum Transaktionsgeschehen 2019 im Hinblick auf den Berliner Mietendeckel

Für Marktteilnehmer und Sachverständige ist gegenwärtig die Frage essentiell, welche Veränderungen sich auf dem Immobilienmarkt bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern in Berlin ergeben, seitdem der sog. Mietendeckel durch den Senatsbeschluss aus dem Juni 2019 auf den Weg gebracht wurde.

Hierfür beobachten wir das Transaktionsgeschehen auf der Grundlage der Automatisierten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin. Eine erste Auswertung wurde inzwischen in der GuG 02/2020, S. 95-97, von U. Werling veröffentlicht. Bedingt durch den frühen Redaktionsschluss konnte die Auswertung zur Veröffentlichung in der GuG nicht bis Jahresende geführt werden, da die Auswertung durch die Geschäftsstellen des GAA ebenfalls einige Zeit benötigt. Die Auswertung wurde auf solche Berliner Bezirke beschränkt, die erstens aufgrund ihres

Mietniveaus relativ stark von den Restriktionen des Mietendeckels betroffen sind und zweitens erfahrungsgemäß relativ zeitnah die Kauffälle in die Kaufpreissammlung eingeben.

Dabei zeigt sich, dass sich der Rückgang der Transaktionszahlen bis zum Jahresende fortgesetzt hat. Insgesamt ist die Zahl der Verkäufe im Gesamtjahr um rund ein Drittel zurückgegangen. Zu berücksichtigen ist dabei die Tatsache, dass der Mietendeckel als ernsthaftes Gesetzgebungs-vorhaben erst im II. Halbjahr vom Markt zur Kenntnis genommen wurde und dass sich ein signifikanter Rückgang der Transaktionszahlen auch erst im II. Halbjahr vollzog. Insbesondere ist die sonst übliche „Jahresendrallye“, d.h. ein Ansteigen der Transaktionszahlen im November und Dezember, im Jahr 2019 ausgeblieben. Daher ist es begründet, den Mietendeckel mit dem Rückgang der Transaktionszahlen in Verbindung zu bringen.



Ob diesem Rückgang auch ein Preisrückgang bei Mietwohnobjekten folgt, ist nach unserer Einschätzung noch unsicher. Die Preisbildung hängt nicht nur von den Renditeerwartungen ab.

Ulrich Werling meint dazu:

„Am wahrscheinlichsten ist derzeit folgendes Szenario: Durch die Berliner Wohnungspolitik verschärft sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt weiter. Dies erhöht die Nachfrage nach Wohneigentum, was wiederum eine Motivation für Immobilienunternehmen darstellt, Mehrfamilienhäuser als Aufteilungsobjekte zu kaufen. Das würde bedeuten, dass es sogar zu einem Anstieg

der Mehrfamilienhauspreise kommt, wenn auch aufgrund einer Marktentwicklung, die den Absichten des Berliner Senats völlig zuwider läuft. Im Übrigen sprechen auch die Daten aus anderen, stark regulierten Wohnungsmärkten wie bspw. Wien eher nicht dafür, von Preisrückgängen auszugehen. Auf der Basis der ‚Deckelmieten‘ könnten die Ankaufsrenditen sogar sinken.“

Aus Kaufpreisen, die von uns im Zusammenhang mit Bewertungen in Berlin analysiert wurden, ist bislang kein Rückgang des Preisniveaus ablesbar. Insofern ist es (noch) nicht erforderlich, Verkehrswerte nach unten anzupassen.