



WERTGRUND

Mitteilung an unsere Vertriebspartner und Anleger

Stellungnahme der WERTGRUND Immobilien AG zum geplanten Berliner Mietendeckel und dessen mögliche Auswirkungen auf den WERTGRUND WohnSelect D

München, den 17. Juni 2019

Der Berliner Mietendeckel – was ist bisher bekannt?

Gemäß einem Eckpunktepapier von Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Die Linke), das am 05. Juni 2019 veröffentlicht wurde, soll ab dem 11. Januar 2020 in Berlin ein Mietemoratorium in Kraft treten. Zuvor stand ein so genannter Mietendeckel mehrere Monate zur Diskussion.

Die Miethöhe von Bestandsmietverträgen soll dann auf fünf Jahre gedeckelt sein. Dies soll rückwirkend ab dem 18. Juni 2019 gelten.

Eine Absenkung bestehender Mietpreise ist bislang nicht vorgesehen. Bei Neuvergabe von Wohnungen soll die zuletzt vereinbarte Miete aus dem vorherigen Mietverhältnis gelten. Ausnahmen bilden Neubauwohnungen, die noch nicht erstgenutzt worden sind und Sozialwohnungen. Modernisierungsumlagen sollen unter eine besondere Genehmigungs- und Anzeigepflicht gestellt werden, wenn die Bruttowarmmiete um mehr als 50 Cent je Quadratmeter und Monat steigen soll.

Wirtschaftliche Härtefälle der Vermieter sollen auf Antrag durch die landeseigene Investitionsbank Berlin (IBB) geprüft werden. Wird eine wirtschaftliche Notlage nachgewiesen, soll die IBB im Einzelfall Mieterhöhungen genehmigen können. Den betroffenen Mietern, sofern sie Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, soll dann ein finanzieller Ausgleich gewährt werden.

Bei Verstoß gegen diese Regelungen soll ein Bußgeld von bis zu 500.000 Euro fällig werden.

Zeitplan für den Berliner Mietendeckel

18.06.2019	Senatsbeschluss über die Eckpunkte
31.08.2019	Fertigstellung Entwurf und Schlusszeichnung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
15.10.2019	Senatsbeschluss
20.12.2019	Beschluss Abgeordnetenhaus
10.01.2020	Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt
11.01.2020	Inkrafttreten



WERTGRUND

Rechtslage – ist der Berliner Mietendeckel überhaupt grundgesetzkonform? Verfügt das Land Berlin über die notwendige Gesetzgebungskompetenz?

Die Meinungen darüber, ob das Land Berlin in Eigenregie einen Mietendeckel einführen darf, sind geteilt. Die Bielefelder Jura-Professoren Franz Mayer und Markus Artz sehen die Gesetzgebungskompetenz klar bei den Ländern¹. Privatrechtliche Regelungen des Bundes wie die Mietpreisbremse schließen nicht aus, dass die Länder öffentlich-rechtliche Mietbegrenzungen aussprechen können, um das landesverfassungsrechtlich verbürgte Recht auf Wohnen zu sichern. Der Mietendeckel sei daher grundgesetzkonform so die beiden Professoren.

Die Berliner Kanzlei Greenberg Traurig widerspricht in einem Gutachten für den im Auftrag des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) dieser Auffassung klar². Der Bund habe seine konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zum Mietpreisrecht im BGB bereits ausgeübt und werde sie auch weiterhin ausüben. Das Land Berlin hat demnach keine eigene Gesetzgebungskompetenz. Da der Berliner Mietendeckel denselben Lebensbereich regeln soll, verstieße er demzufolge gegen das Grundgesetz. Auch sei wahrscheinlich, dass der Berliner Mietendeckel die im Grundgesetz verankerte Eigentumsgarantie verletze.

Wie würde sich der Mietendeckel auf den WERTGRUND WohnSelect D auswirken?

Der Berliner Mietendeckel würde die aktuellen Bestandsmieten im Fonds in ihrer Höhe voraussichtlich nicht beeinflussen. Auch die geplante verschärfte Regelung der Modernisierungsumlage betreffe die Portfoliobestände des Fonds nicht, da alle Sanierungsmaßnahmen der Berliner Objekte bereits abgeschlossen sind oder aktuell laufen (z.B. Uhlandstraße in Berlin). Demzufolge sind unter den aktuellen Vorzeichen voraussichtlich keine Einnahmeverluste, welche sich negativ auf die Fondserträge auswirken könnten, zu erwarten.

Auf Basis unserer bisherigen Erfahrungen mit der Mietpreisbremse und dem Mietrechtsanpassungsgesetz gehen wir ebenfalls aktuell nicht davon aus, dass die Immobilienwerte des Fonds vom Berliner Mietendeckel beeinflusst werden. So hat die seinerzeit eingeführte und Anfang dieses Jahres nochmals verschärfte Mietpreisbremse die Verkehrswerte bis dato auch noch nicht negativ beeinflusst.

Dies liegt unter anderem daran, dass eine zukünftig eventuell gedeckelte, aber nachhaltige Miete durch eine Reduktion des Liegenschaftszinssatzes in den meisten Fällen kompensiert würde. Dabei handelt es sich um eine Rechengröße zur Wertermittlung von Immobilien, die das Verhältnis von Jahresertrag und Kaufpreis ausdrückt. Grundsätzlich gilt hierbei, dass ein niedriger Liegenschaftszins für eine höhere Wertstabilität steht – was wiederum einen positiven preisbestimmenden Faktor darstellt. Oder vereinfacht gesprochen: Solange die Ist-Mieten nicht sinken, befürchten wir aus heutiger Sicht keinen Rückgang der Verkehrswerte unserer Immobilien. Gleichzeitig dürfte der Mietendeckel jedoch dazu beitragen, dass sich die Anstiege der Verkehrswerte perspektivisch beruhigen werden.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass der WERTGRUND WohnSelect D – auch aufgrund seiner Standortdiversifikation – gut auf weiter mögliche Anpassungen an den Mietmärkten vorbereitet ist.



WERTGRUND

Quellen:

- 1) https://www.spdfraktion-berlin.de/system/files/mayer_artz_gutachten_mietendeckel_fuer_spd-fraktion.pdf (16.3.2019)
- 2) <https://www.gtlaw.com/de/insights/2019/6/key-aspects-of-the-berliner-mietendeckel-violation-of-the-german-constitution> (11.6.19)

Zum WERTGRUND WohnSelect D

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein offener inländischer Publikums-AIF nach KAGB mit ausschließlichem Fokus auf deutsche Bestandswohnimmobilien. Der Fonds richtet sich an private Investoren und verfügt über ein Nettofondsvolumen von rund 275 Mio. EUR mit 2.013 Wohn- und 109 Gewerbeeinheiten (Stand 31. Mai 2019). Investiert wird in Bestandswohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und „Hidden-Champions-Standorte“, also Mittelstädte mit überdurchschnittlich guter Wirtschafts- und Bevölkerungsprognose. Durch das aktive Asset-Management der WERTGRUND Immobilien AG sollen die Einnahmen aus den Bestandsimmobilien nachhaltig optimiert und die Werte mittel- bis langfristig gesteigert werden.

Ihr Ansprechpartner für Fragen zu den Investmentfonds der WERTGRUND und zur WERTGRUND Gruppe

Marcus Kemmner
Maximiliansplatz 12 b
80333 München
Tel. 089 23 888 31-21
Mobil 0151 6134 8886
m.kemmner@wertgrund.de

www.wohnselect.de