



# WERTGRUND

## Mitteilung an unsere Vertriebspartner und Anleger

**Zweite Stellungnahme der WERTGRUND Immobilien AG zum geplanten Berliner Mietendeckel und dessen möglichen Auswirkungen auf den „WERTGRUND WohnSelect D“**

**München, den 11. November 2019**

### **Der Berliner Mietendeckel – welche Folgen ergeben sich?**

Der Gesetzentwurf zum sogenannten Mietendeckel beinhaltet drei Kernpunkte:

Erstens ist ein Mietenstopp für fünf Jahre geplant. Staffel- und Indexmieten werden verboten. Ab dem Jahr 2022 ist ein Inflationsausgleich vorgesehen. Zweitens legt der Berliner Senat Mietobergrenzen fest, die sich nach einem festen Kriterienkatalog richten. Drittens können Mieter Mietpreisabsenkungen bei Neuvermietungen und in bestimmten Fällen auch für laufende Verträge fordern. Letzteres gilt vor allem für Überschreitungen der „Mietendeckelmiete“ um mehr als 20 %.

Der Mietendeckel erfasst sämtliche Berliner Wohnraummietverhältnisse. Ausgenommen sind Neubauten, die erstmalig ab dem 1. Januar 2014 bezugsfertig waren, sowie Wohnungen im öffentlich geförderten Segment. Für hochwertig modernisierte Wohnungen gilt ein pauschaler Mietaufschlag von einem Euro je Quadratmeter, für Ein- und Zweifamilienhäuser gilt ein pauschaler Aufschlag von zehn Prozent.

Das Gesetz soll für eine Dauer von fünf Jahren rückwirkend zum 18. Juni 2019 gelten.

### **Zeitplan für den Berliner Mietendeckel**

Ab 22. Oktober 2019: Der Berliner Senat hat den Gesetzentwurf zur Mietpreisbremse beschlossen. Dieser liegt den Bürgermeistern der Bezirke vor.

Ende 2019: Geplante Einbringung des Gesetzentwurfs in das Abgeordnetenhaus

Erstes Quartal 2020: Voraussichtliches Inkrafttreten des Gesetzes



# WERTGRUND

## **Rechtslage - wird der Mietendeckel überhaupt Inkrafttreten, ist das Gesetz verfassungskonform?**

Es gibt sowohl formelle als auch inhaltliche Bedenken an der Verfassungskonformität. Vor allem ist fraglich, ob das Land Berlin tatsächlich die Gesetzgebungskompetenz in diesem Fall besitzt. Die Zuständigkeit in Angelegenheiten des bürgerlichen Rechts ist ein Fall der konkurrierenden Gesetzgebung. Demnach sind Länder nur dann zur Gesetzgebung berechtigt, wenn der Bund diese nicht regelt. Da aber das Mietrecht bereits Bestandteil von Bundesrecht ist, würde die Landesgesetzgebung des Mietendeckels Bundesgesetze aushebeln. Zudem sehen Kritiker einen starken Eingriff in die Vertragsfreiheit sowie eine mangelnde Verhältnismäßigkeit zwischen dem Ausmaß der Maßnahmen und ihrem Nutzen. Denkbare rechtliche Schritte bestehen in der Verfassungsbeschwerde eines Vermieters sowie in Form einer Normenkontrollklage vor dem Bundesverfassungsgericht. Diese wurde unter anderem von FDP und CDU im Berliner Abgeordnetenhaus angekündigt. Ob das Gesetz bis zum (wahrscheinlichen) Urteil des Bundesverfassungsgerichts tatsächlich in Kraft tritt, oder ob ein Antragssteller beim Bundesverfassungsgericht vorläufigen Rechtsschutz erhält (was das Inkrafttreten verhindern würde), kann aktuell nicht belastbar vorhergesagt werden.

## **Wie könnte sich der Mietendeckel auf den „WERTGRUND WohnSelect D“ auswirken?**

Aktuell besitzt der WERTGRUND WohnSelect D insgesamt 2.014 Wohnungen, davon befinden sich 580 Wohnungen in Berlin. Bei einer Vermietungsquote von derzeit 98,4% über alle fünf Berliner Objekte hinweg, belaufen sich die aktuellen Mieteinnahmen der Berliner Objekte auf rd. 38% des Gesamtportfolios. Aufgrund der sehr guten Vermietungssituation trägt dieser Portfolioteil zu stabilen Mieteinnahmen bei. Ggfs. können die aktuellen Mieteinnahmen dieses Portfolioanteils jedoch dahingehend beeinflusst werden, dass unter der neuen Gesetzgebung für die Bestandsmieter teilweise ein Anspruch auf Absenkung der Miete besteht. Für den WERTGRUND WohnSelect D kann dies unter Umständen nach unserer vorläufigen Einschätzung zu einer Reduzierung der Gesamtmiete des Portfolios zwischen ca. 1,3 % bis max. ca. 3,5 % führen. Gleichzeitig darf bei der Nachvermietung einer Wohnung nur die Nettokaltmiete des Vormieters verlangt werden – maximal jedoch eine Miete bis zur Höhe der jeweiligen gesetzlich festgelegten Mietobergrenze, was im Fluktuationsfall einer Wohnung nochmals zu einer weiteren Reduzierung der Mieteinnahmen führen könnte. Dies alles gilt jedoch nur unter der Annahme, dass das Gesetz zum Mietendeckel wie oben dargelegt in Kraft tritt.



# WERTGRUND

Langfristig gesehen gehen wir zur Zeit nicht davon aus, dass sich die Verkehrswerte unserer Berliner Wohnimmobilien verringern, da der aktuelle Verkehrswertfaktor dieser Bestände im jetzigen Marktumfeld bei einem moderaten 24,5-fachen liegt. Außerdem wurden, abgesehen vom kleinsten Bestand in der Frankfurter Allee mit 24 Wohnungen, alle Liegenschaften bereits modernisiert bzw. werden aktuell saniert. Ein Verkauf der Liegenschaften während der voraussichtlichen Dauer des Mietendeckels ist nicht geplant.

Beispiele wie in Lissabon, wo ein Mietendeckel 2006 endete, zeigen, dass sich Miet- und Kaufpreise in der Regel wieder schnell an die tatsächlichen Gegebenheiten des Marktes anpassen. Aller Wahrscheinlichkeit nach wird daher auch der Berliner Mietendeckel aus heutiger Sicht keine langfristig negativen Effekte für die Verkehrswerte unserer Berliner Wohnimmobilien haben.

Das Portfolio des „WERTGRUND WohnSelect D“ ist seit dessen Auflage im April 2010 stets unter den Gesichtspunkten einer ausgewogenen Standortdiversifikation zusammengestellt worden, um den Anlegern ein größtmögliches Stabilitätsniveau zu bieten. Auf Gesamtfondsebene ist der „WERTGRUND WohnSelect D“ trotz der politischen Unwägbarkeiten in Berlin nach wie vor so aufgestellt, dass für seine Anleger konstante und stabile Wertzuwächse möglich sind.

## **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 Nettovolumen von rund 282 Mio. EUR mit 2.014 Wohn- und 110 Gewerbeeinheiten (Stand 31. Oktober 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](mailto:m.kemmner@wertgrund.de)

[www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de)