



Center for Real Estate Studies
Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)
CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

MIETPREISBREMSE UND BESTELLERPRINZIP KRITISCH BETRACHTET

DATEN AM BEISPIEL HAMBURG UND AKTUELLE MARKTENTWICKLUNGEN



FORSCHUNGSVERBAND
FÜR IMMOBILIEN-, HYPOTHEKEN- UND BAURECHT E. V.

GRUNDLAGEN / EINSTIEG

- Landesregierungen können bis zum 31.12.2020 „angespannte Wohnungsmärkte“ für die Dauer von 5 Jahren per Rechtsverordnung ausweisen.
→ Dauer mind. bis 31.12.2025
- **Ausnahme Bestandsschutz**
 - Keine Anpassung laufender Verträge
 - Wiedervermietung zur alten Miete
 - Anpassung, wenn Mietspiegel + 10% „eingeholt“ hat
- **Ausnahme Neubau**
 - Frei vereinbarte Marktmieten

WEITERE HINWEISE

- Bedeutung des Mietspiegels nimmt deutlich zu
- Mietspiegel selbst ist nicht Gegenstand der vorgelegten Studie
- Wesentlich sanierte Wohnungen zählen als Neubau
- Mietpreisbremse gilt nur für Wohnobjekte
- Genaue Definition von Neubau (Erstvermietung nach 1.10.2014 usw. beachten)
- Mietpreisbremse bezieht sich auf Wohnraum → TG-Miete im Vertrag ist ebenso ausgenommen, wie die Umlage energetischer Sanierung und löst die Anreize teurer Sanierungsmaßnahmen zur Vertreibung von Mietern nicht

BEISPIEL 1: BESTANDSSCHUTZ

Vermieter V hat mit Mieter M bisher eine Miete in Höhe von 12 €/m² vereinbart. Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 10 €/m², so dass in „angespannten Wohnungsmärkten“ Wiedervermietungen nur bis zu 11 €/m² zulässig sind. V genießt Bestandsschutz und muss die bestehende Miete nicht nach unten anpassen. Auch mit neuen Mietern darf er weiterhin 12 €/m² vereinbaren. Er darf allerdings keine Mieterhöhungen durchführen, bis der Mietspiegel 10,91 €/m² überschreitet (10,91 x 1,1 = 12).

BEISPIEL 2: BESTANDSSCHUTZ

Vermieter V hat noch eine zweite Wohnung zur Vermietung an M2 vergeben. Hier gilt ebenfalls laut Mietspiegel eine ortsübliche Vergleichsmiete von 10 €/m². Die Wohnung wird für 9,80 €/m² vermietet. Erhöhungen sind im „angespannten Wohnungsmarkt“ möglich, bis die Miete 11 €/m² erreicht. Weitere Erhöhungen sind erst nach einem Anstieg des Mietspiegels wieder möglich.

BEISPIEL 3: NEUBAU

Vermieter V erwirbt nun noch ein Objekt, welches nach dem 1. Oktober 2014 erstellt und seither nicht (auch nicht zu anderen Zwecken wie beispielsweise Gewerbe) genutzt wurde. Bei der erstmaligen Vermietung kann er die Miete entsprechend der Marktlage setzen und erzielt mit 14 €/m² einen Betrag, der deutlich über dem Mietspiegelwert zzgl. 10% liegt. Erhöhungen kann er allerdings erst wieder durchführen, wenn der Mietspiegel zzgl. 10% auf einen Wert von mindestens 14 €/m² angestiegen ist.

STAATLICHER EINGRIFF IN ANGEBOT UND NACHFRAGE

- Mieter in bestehenden Mietverhältnissen profitieren durchschnittlich durch geringere Mieterhöhungen.
- Langfristig wird weniger Angebot geschaffen, weil Anreize durch schlechtere Renditeaussichten sinken.
- Vermieter werden noch wählerischer bei der Auswahl von Mietern. Mieter mit schwacher Bonität zählen also zu den Verlierern und nicht zu den Gewinnern der Mietpreisbremse.
- An vielen Stellen sind bereits jetzt Versuche zur Umgehung der Mietpreisbremse durch Vertragsnebenabreden bekannt. Schattenwirtschaft dehnt sich aus.

ERFAHRUNGEN AUS DEM AUSLAND

- Verdrängungseffekte zwischen regulierten und unregulierten Teilmärkten
- Neubau im regulierten Bereich geht um bis zu 50% zurück (Ontario 1975)
- Instandhaltungsausgaben werden gekürzt und Wohnqualität stagniert
- Schwarzmarkt mit „Schlüsselgeld“ von bis zu 5.000 \$
- Folgemaßnahmen der Politik zur „Bekämpfung weiterer, anhaltender Probleme“

BREMSWIRKUNG VERDOPPELT SICH

Vermietung Mietspiegel +10%

Miete 1

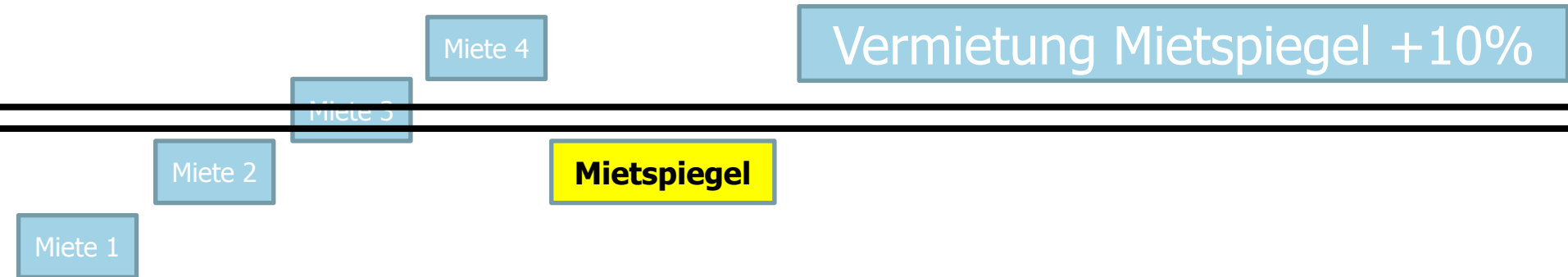
Miete 2

Miete 3

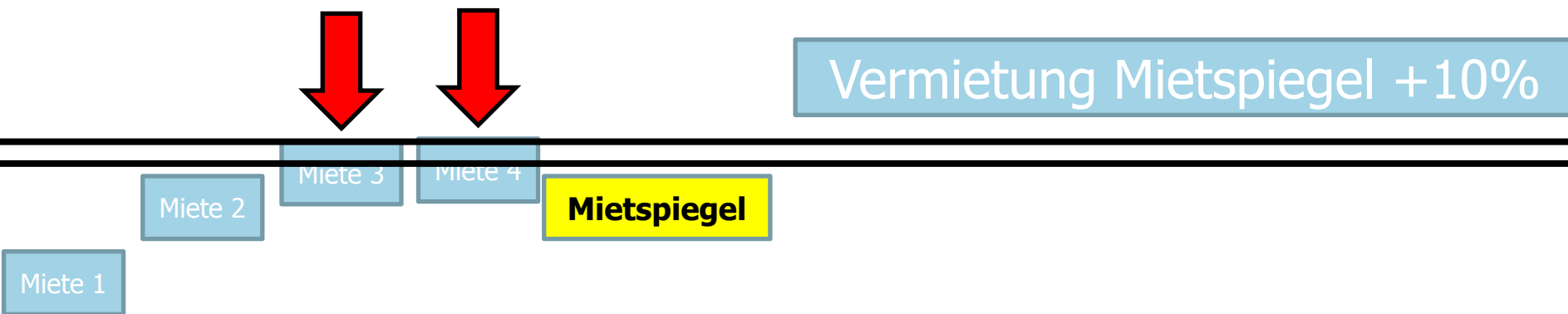
Miete 4

Mietspiegel

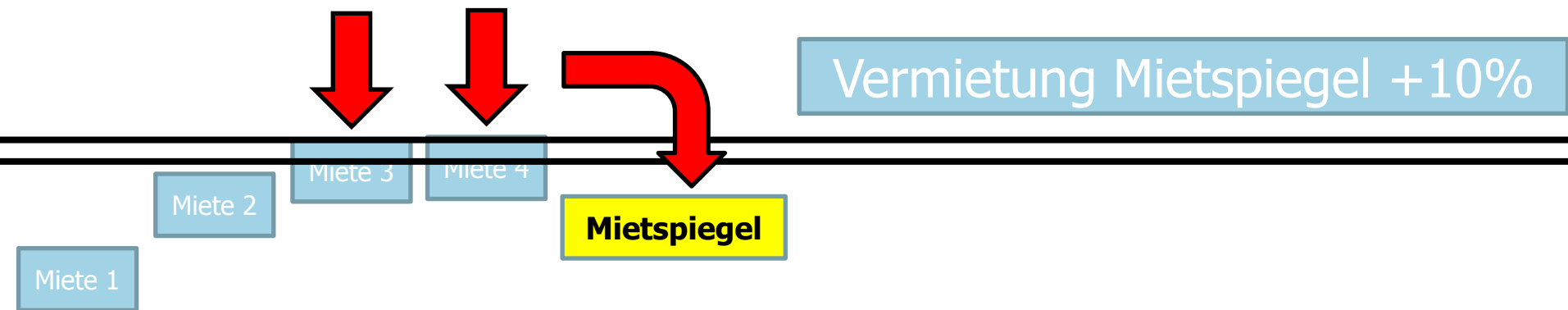
BREMSWIRKUNG VERDOPPELT SICH



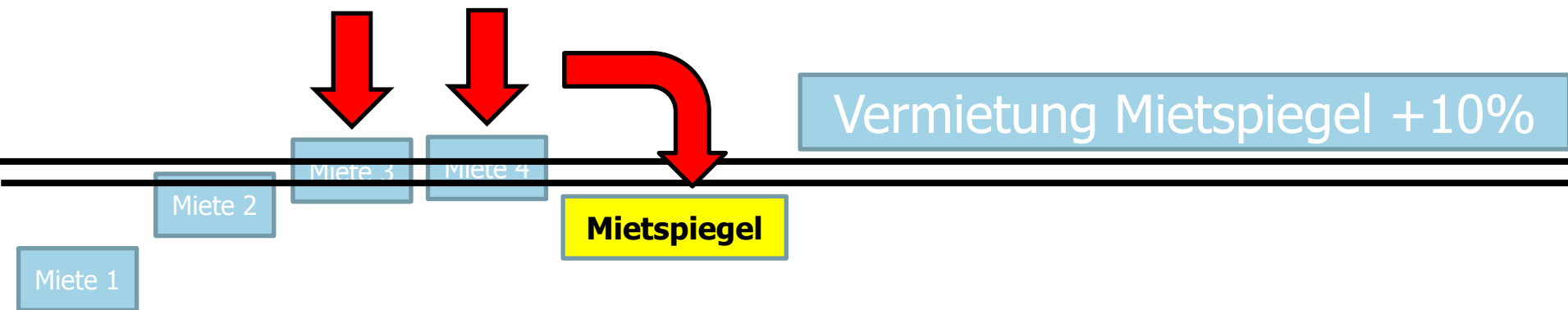
BREMSWIRKUNG VERDOPPELT SICH



BREMSWIRKUNG VERDOPPELT SICH



BREMSWIRKUNG VERDOPPELT SICH



BREMSWIRKUNG VERDOPPELT SICH

- Mieten werden gebremst
- Mietspiegel wird aus gebremsten Mieten erstellt
- Neue Mieten werden durch geringeren Mietspiegel gebremst
- Neuer Mietspiegel wird wiederum aus gebremsten Mieten erstellt
- ...

- **Aber** auch Neubau geht in den Mietspiegel ein
 - Verhältnis Abstand
 - Verhältnis Anteil

WERTVERLUSTE?

- Nur die Mieten sind begrenzt. Warum sollten Objekte weniger Wert sein?
- Der Wert von Renditeobjekten bestimmt sich wesentlich aus deren künftigen Netto(miet)renditen.
- Sind die aktuellen Marktwerte auf Basis der aktuellen Mietsteigerungstendenz bestimmt, so verlieren Eigentümer / Investoren durch geringer werdende zukünftige Renditen.
- Alternative Investments werden attraktiver.

STATUS QUO - HAMBURG

Überschreitungen Mietspiegelmitten + 10% - Anteile in den Altersklassen und Lagen

	Gesamtschau	1919 - 1948	1948 - 1960	1961 - 1967	1968 - 1977	1978 - 1993	1994 - 2012
normale Lage	Größe in m ²						
	25 bis unter 41	83%	89%	80%	78%	-	-
	41 bis unter 66	81%	91%	80%	84%	53%	49%
	66 bis unter 91	77%	90%	74%	77%	54%	48%
	ab 91	93%	94%	79%	84%	-	54%
gute Lage	Größe in m ²						
	25 bis unter 41	-	89%	59%	39%	-	-
	41 bis unter 66	80%	93%	80%	38%	26%	32%
	66 bis unter 91	73%	78%	90%	67%	28%	47%
	91 bis unter 131	90%	72%	49%	47%	31%	35%
	ab 131	100%	-	-	-	31%	36%

ÜBERSCHREITUNG MIETSPIEGEL

- Im Untersuchungszeitraum lagen insgesamt **72%** der Mietverhältnisse **oberhalb** des Mietspiegelwertes zzgl. 10%.
- Diese künftig **gebremsten**, überschreitenden Mieten betragen **durchschnittlich 10,70 €/m²**.
- Die **ungebremste** Durchschnittsmiete betrug im Untersuchungszeitraum **7,86 €/m²**.
- **Neubauvermietungen** erzielten durchschnittlich **14,07 €/m²**.

PROGNOSEMODELL

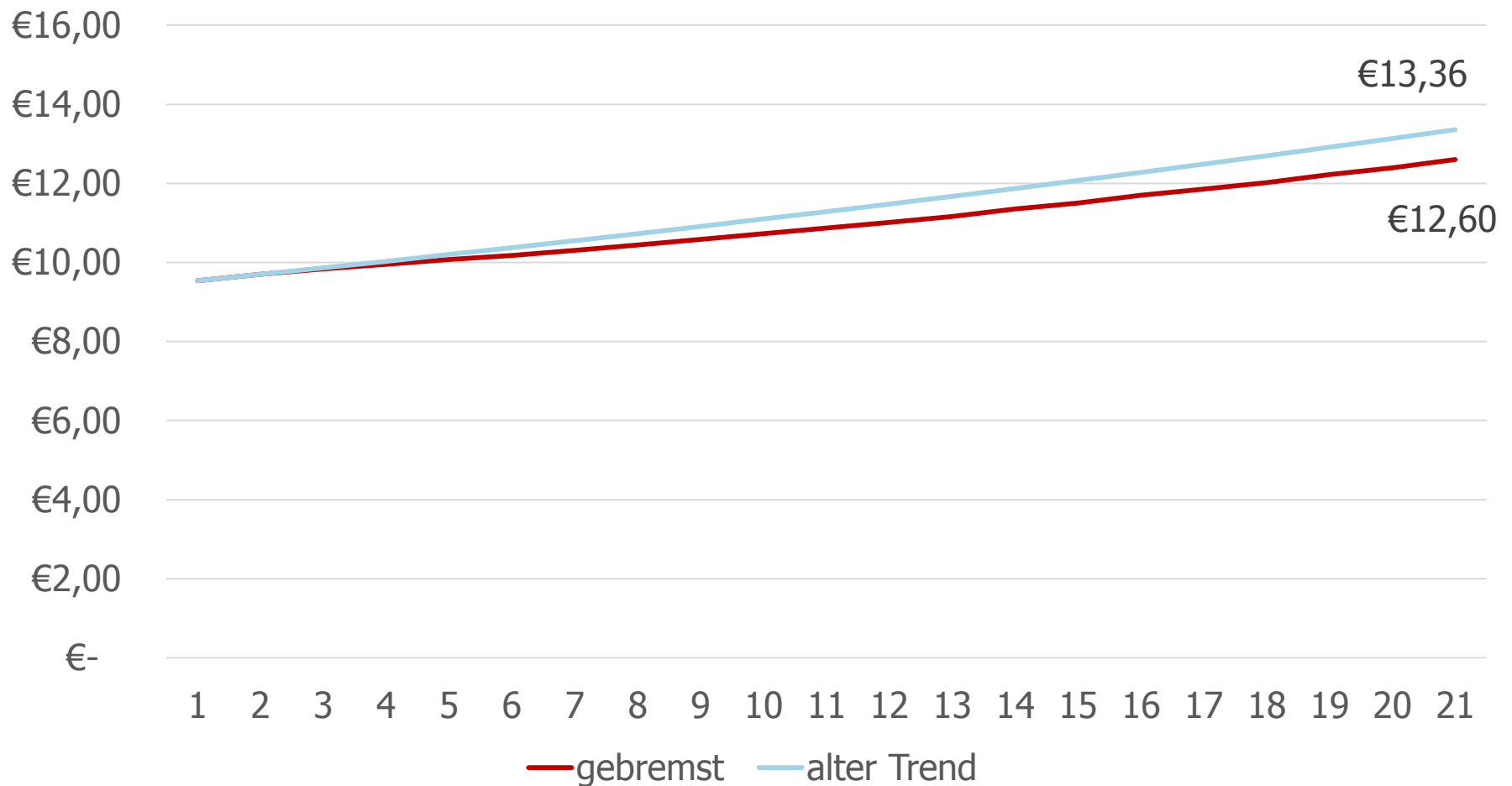
- Berechnungen auf Basis aktueller Daten zur Entwicklung
 - des Mietspiegels
 - der Wertentwicklung abhängig von der Dauer der Mietpreisbremse
- Verhältnis **gebremst/ungebremst: 72%/28%**
- Anteil Neubau ist kontrovers in der Literatur
 - Gesetzliche Annahme 10%
 - Zensus 2011: 8,9% des Bestands ist nach 2000 erstellt worden! → das wäre nicht einmal 1% pro Jahr
 - → **Annahme in den Rechnungen 1%**
- **Durchschnittliche jährliche Mietsteigerung der letzten 16 Jahre = 1,7%** (Mietverein Hamburg)

PROGNOSE – MIETSPIEGEL (AUF 20 JAHRE)

- Mietpreisbremse kann die Preisentwicklung nur bedingt bremsen, da Neubaumieten den Durchschnitt „nach oben ziehen“.
- mit zunehmender Laufzeit nimmt aber der Abstand zu einer unbeeinflussten Entwicklung zu. Diese Renditeeinbußen wären aber dringend notwendig, um Investoren zu gewinnen, die das ohnehin knappe Angebot ausweiten.
- **Nach 20 Jahren** ist eine Differenz von **0,76 €/m²** zwischen den beiden Mietverläufen zu erwarten.

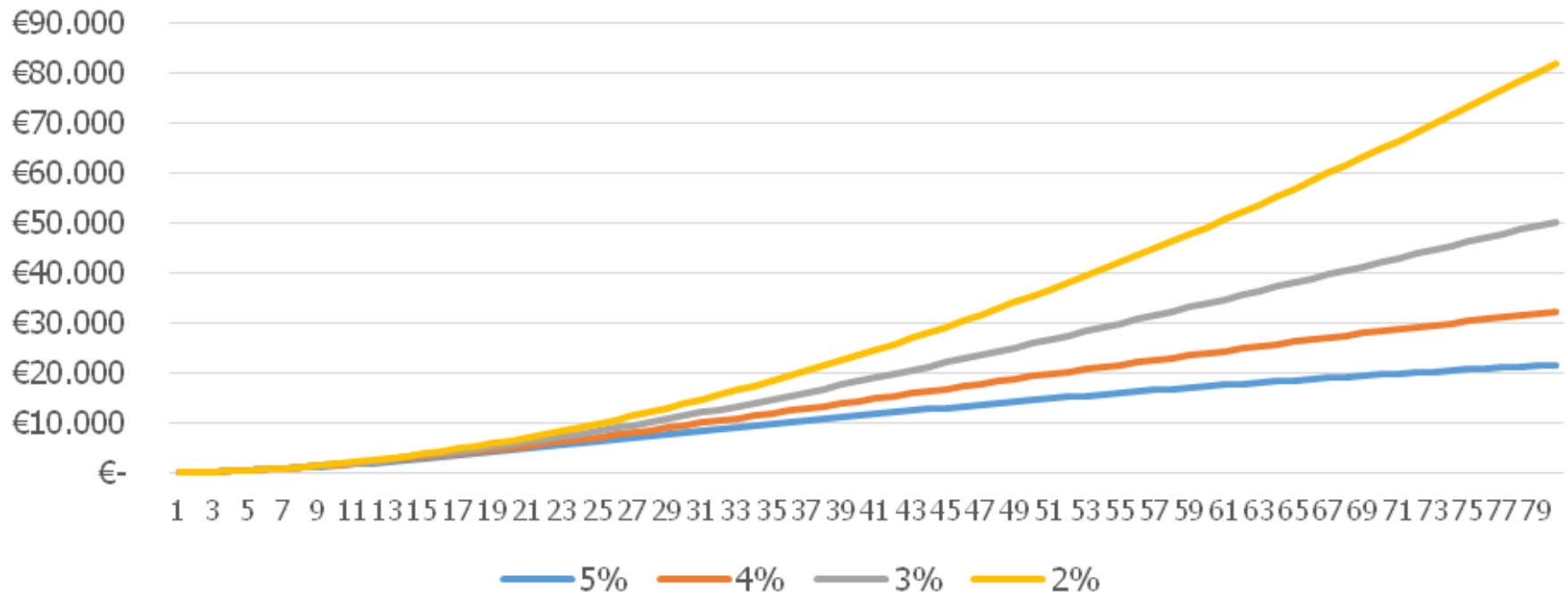
PROGNOSE – MIETSPIEGEL (AUF 20 JAHRE)

Prognoserechnung der Mietpreisentwicklung



ENTWICKLUNG ERTRAGSWERTDIFFERENZEN

Differenz im Ertragswert durch Mietpreisbremse nach Restnutzungsdauer und Liegenschaftenzins



HOCHRECHNUNGEN AUF DEN GESAMTBESTAND HH

Verlust an Ertragswert im Gesamtbestand Hamburg nach Liegenschaftszins

Laufzeit	5%	4%	3%	2%
10	419.264.845 €	447.548.157 €	478.316.158 €	511.827.735 €
20	1.290.234.970 €	1.460.669.659 €	1.659.397.227 €	1.891.825.130 €
40	3.342.401.191 €	4.212.193.655 €	5.370.336.924 €	6.926.831.270 €
80	6.346.711.358 €	9.491.673.753 €	14.812.458.628 €	24.121.801.882 €

HOCHRECHNUNGEN AUF DEN GESAMTBESTAND KÖLN

Verlust an Ertragswert im Gesamtbestand Köln nach Liegenschaftszins

Laufzeit	5%	4%	3%	2%
10	233.239.870 €	248.974.067 €	266.090.514 €	284.733.231 €
20	717.766.441 €	812.580.411 €	923.133.902 €	1.052.435.117 €
40	1.859.400.391 €	2.343.271.823 €	2.987.554.757 €	3.853.443.090 €
80	3.530.718.459 €	5.280.282.313 €	8.240.270.930 €	13.419.121.554 €

$$(547.546 \times 0,713 \times 0,584 \times 0,72 = 164.155,517)$$

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN SACHVERSTÄNDIGE

- Von objektiver Einschätzung zu subjektiven Kriterien
- Veränderliche Rahmenbedingungen
- Politische Folgemaßnahmen mit Wirkung auf den Gesamtmarkt
- Manche Teilmärkte nehmen die Mietpreisbremse nicht zur Kenntnis
- Auf kurze Laufzeit liegt die Mietpreisbremse im Rundungsbereich bei der Gutachtenerstellung

- → vorerst abwarten



Center for Real Estate Studies
Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)
CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

