

Kapitalanlage

Neue Immobilien werden als Anlage zunehmend unattraktiv

Mit Mietwohnungen konnten Kapitalanleger in den vergangenen Jahren viel Geld verdienen. Doch nun lässt das wachsende Neubauvolumen die Mieten stagnieren und mit dem jüngst beschlossenen Mietendeckel in Berlin wachsen die politischen Risiken.

Von Richard Haimann

Veröffentlicht: 02.12.2019, 13:33 Uhr



Berlin drückt auf die Mietpreisbremse. Ist die Hauptstadt ein Vorbild auch für kleinere Städte?

© Trueffelpix / Fotolia

Neu-Isenburg. Es ist eine völlig neue Entwicklung am Berliner Immobilienmarkt. Seit gut zehn Jahren haben private und Profiinvestoren mit Macht Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser zur Kapitalanlage erworben, um sie zu vermieten. Nun jedoch wollen immer Besitzer ihre Liegenschaften

wieder loswerden. „Wir beobachten einen Anstieg der Verkaufsangebote um fast 50 Prozent“, sagt Lukas Pieczonka, Gründer und Geschäftsführer des Immobilienvermittlers McMakler.

Der Grund dafür ist der vom rot-rot-grünen Berliner Senat vergangene Woche beschlossene Mietendeckel. Stimmt das Stadtparlament – wie allgemein erwartet – zu, werden rückwirkend zum 18. Juni dieses Jahres die Wohnungsmieten in allen vor 2014 errichteten Häusern für fünf Jahre eingefroren. Bevor das umstrittene Gesetz greift, wollten nun viele Eigentümer ihre Objekte verkaufen, sagt Pieczonka. „Eine Vermietung in Berlin“, so laute der Tenor unter den nun zum Verkauf schreitenden Eigentümern, „rechnet sich mit dem Mietendeckel nicht mehr.“

Politik reagiert mit Mietendeckel

Mit dem Gesetz reagiert der Senat auf die wachsenden Proteste gegen die seit gut zehn Jahren steigenden Mieten. Während der Finanz- und Eurokrise sind bundesweit vermögende private Anleger und institutionelle Investoren wie Pensionskassen und Versicherungen mit ihrem Kapital in Mietwohnungen geflüchtet.

Das hat deren Preise seither massiv in die Höhe getrieben. Gleichzeitig konnten Eigentümer in den Großstädten auch die Mieten von Jahr zu Jahr anheben, weil immer mehr junge Menschen auf der Suche nach gut bezahlten Arbeitsplätzen dorthin zogen. In großen und mittleren Städten mit wachsender Einwohnerzahl seien die Mieten von 2009 bis 2018 im Schnitt um 47,2 Prozent gestiegen, sagt Bernd Leutner, Geschäftsführer der Hamburger Immobilienforschungsgesellschaft F+B.

”

Die Phase der hohen Wertsteigerungen am Wohnungsmarkt sind vorbei.

Günter Vornholz. Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School Bochum

Doch nun scheint auch ohne den in Berlin geplanten regulatorischen Eingriff das Ende der steigenden Mieten in weiten Teilen Deutschlands näher zu rücken. „Der Mietwohnungsmarkt schreitet mit Siebenmeilenstiefeln dem Ende des Zyklus entgegen“, sagt Reiner Braun, Vorstandschef des Berliner Wirtschaftsforschungsinstituts empirica.

Bundesweit seien die Mieten in den Großstädten zuletzt stagniert oder sogar leicht gesunken, zeige die jüngste Auswertung von Angebotsinseraten durch empirica. Am stärksten sei der Rückgang in Berlin. „Die inserierten Hauptstadtmieten liegen jetzt vier Prozent unter ihrem Allzeithoch im dritten Quartal des vergangenen Jahres“, sagt Braun.

Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt die jüngste F+B-Studie. „Der bereits im ersten Quartal dieses Jahres gemessene Trend von leicht sinkenden, maximal aber stagnierenden Angebotsmieten setzt sich fort“, sagt Leutner. Im dritten Quartal dieses Jahres seien die Neuvertragsmieten bundesweit im Schnitt unverändert geblieben. „In 15 der 50 teuersten Städte sind sie im Vergleich zum Vorquartal sogar gesunken“, sagt Leutner.

Was auf die Mieten drückt, ist das stark gestiegene Neubauvolumen in den vergangenen Jahren. Nach einer Analyse der Hypothekbank DZ Hyp waren von 2001 bis 2011 in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart pro Jahr insgesamt rund 20.000 neue Wohnungen errichtet worden. Seither sind es jährlich mehr geworden.

Kleine Stadt, großer Reiz?

2018 habe sich „die Fertigstellungszahl auf über 50.000 Wohneinheiten und damit um mehr als 150 Prozent ausgeweitet“, heißt es in der Studie. Zahlreiche weitere Projekte sind in Planung. Allein in Berlin wollen die sechs kommunalen Wohnungsgesellschaften in den kommenden Jahren 43.500 Wohnungen errichten.

„Für den Erwerb von Anlageimmobilien könnte es nun zu spät sein“, sagt deshalb Gottfried Urban, Geschäftsführer des Altöttinger Vermögensverwalters Urban & Kollegen. „Die Phase der hohen Wertsteigerungen am Wohnungsmarkt sind vorbei“, sagt auch Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum. Dennoch könnten Anleger mit Mietwohnungen auch künftig Gesamtrenditen aus Mieten und Preiszuwächsen von vier Prozent und mehr pro Jahr erzielen.

„Dafür sollten sie jedoch auf Wohnungen in mittelgroßen Städten setzen“, sagt Vornholz. In diesen sei das Neubauvolumen meist gering, während gleichzeitig die Einwohnerzahlen weiterhin leicht wachsen würden. „Vor allem aber“, sagt Vornholz, „drohen dort keine Mietendeckel.“