

„Die Preise sind nicht gerechtfertigt“

Vermietete Wohnungen sind bei Privatinvestoren begehrt. Doch Gewinn zu machen, wird schwieriger.

► Politische Vorgaben begrenzen den Mietanstieg.
► Interessenvertreter sehen Wirtschaftlichkeit gefährdet.

Christian Hunziker
Berlin

Die Zinsen sind im Keller, die Aktienmärkte turbulent, Anleihen unattraktiv oder unsicher: Viele Anleger kaufen daher Immobilien. Nach Angaben des Maklerhauses Engel & Völkers nahm im vergangenen Jahr das bundesweite Umsatzvolumen von Mehrfamilienhäusern, auch Zinshäuser genannt, um nicht weniger als 22 Prozent zu. Und auch Eigentumswohnungen sind beliebt wie selten: Laut einer Umfrage des Immobilienverbands Deutschland (IVD) erwarten 59 Prozent der deutschen Immobilienunternehmen ein

weiterwachsendes Interesse an vermieteten Eigentumswohnungen. Dabei ist die steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien zur Kapitalanlage eigentlich paradox. Denn die Politik hat eine ganze Reihe von Maßnahmen im Köcher, die das Ziel verfolgen, die Steigerung der Wohnmieten zu begrenzen. Dazu zählt die Mietpreisbremse. Sie erlaubt es Bundesländern mit angespanntem Wohnungsmarkt vorzuschreiben, dass die Miete beim Abschluss eines neuen Mietvertrags Vergleichsmieten um höchstens zehn Prozent übersteigen darf.

Gelt es nach dem Willen von Bundesjustizminister Heiko Maas, kommt auf die Vermieter weiteres Ungemach zu: Laut den noch nicht beschlossenen Plänen soll die örtliche Vergleichsmiete künftig nicht mehr auf Basis der letzten vier Jahre, sondern auf Grundlage der vergangenen zehn Jahre ermittelt werden. Das hätte gravierende



Oliver Berg/dpa

Wohnhäuser in der Kölner Südstadt: Mietpreisbremse trifft Investoren.

Folgen, wie das Center for Real Estate Studies (CRES) im Auftrag des IVD ermittelt hat: Weil die Mieten in den letzten Jahren deutlich stärker gestiegen sind als zuvor, würde die Ausweitung des Bemessungszeitraums dazu führen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete um teilweise mehr als einen Euro pro Quadratmeter sinken würde. „Das würde Mieterhöhungen für die kommenden Jahre geradezu unmöglich machen“, sagt IVD-Präsident Jürgen Michael Schick. „Ein solcher Mietensstopp ist für Vermieter untragbar, da sie nicht einmal einen Ausgleich für die Inflation erhalten.“

Stopfen will das Justizministerium darüber hinaus ein weiteres Schlupfloch, dessen sich Vermieter gern bedienen: Die Mieten sollen künftig nach einer Modernisierung weniger stark steigen dürfen. Während Vermieter derzeit noch jährlich elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Miete umlegen dürfen, sollen es in Zukunft nur noch acht Prozent sein. Dabei soll die Miete insgesamt um höchstens 50 Prozent oder vier Euro pro Quadratmeter steigen dürfen. Dadurch würden Hürden aufgestellt, „die einem Modernisierungsverbot gleichkommen“, kritisiert Kai Warnecke, Hauptgeschäftsführer des Eigentümerverbands Haus & Grund.

„Sollte das zweite Mietrechtspaket tatsächlich kommen, würde es wirklich schwierig, mit dem Vermieten von Wohnungen noch Geld zu verdienen“, sagt Alexander Wiech, Sprecher von Haus & Grund. Er vermutet, dass manche Eigentümer daher mit dem Gedanken spielen, ihre Wohnung zu verkaufen und das momentan hohe Preisniveau so auszunutzen.

Tatsächlich sind die Wohnungpreise erneut deutlich gestiegen. Laut dem von der Lobbyvereinigung Zentraler Immobilienausschuss (ZIA) in Auftrag gegebenen „Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2016“ verteuerten sich im vergangenen Jahr die Preise von Eigentumswohnungen um 7,2 Prozent (Westdeutschland) beziehungsweise 6,2 Prozent (Ostdeutschland ohne Berlin). Mit dieser Entwicklung hält die Steigerung der Mieten nicht Schritt: Diese erhöhten sich dem Frühjahrsgutachten zufolge in Westdeutschland lediglich um 3,7 Prozent und in Ostdeutschland um 1,2 Prozent.

mons. Zur Verdeutlichung: Bei einem Wert von 30 resultiert daraus eine Mietrendite von 3,3 Prozent. Allerdings müssen davon die Kosten für Bewirtschaftung und Instandhaltung sowie mögliche Mietausfälle abgezogen werden, so dass der Eigentümer mit der Immobilie faktisch kaum noch Geld verdient. Viele Investoren, heißt es bei Engel & Völkers, weichen auf kleinere Städte aus, in denen die Rendite höher ist und oft die Mietpreisbremse nicht greift. Doch auch bei solchen Investments rät Alexander Wiech von Haus & Grund zur Vorsicht: Anleger sollten die demografischen und wirtschaftlichen Zukunftsaussichten der jeweiligen Region gründlich prüfen.

Endlich! Die erste

BANKFAIRBINDUNG

für Unternehmen ist da.

NEU: Von erstklassigen Banken Top-Angebote für Ihren Finanzierungsbedarf erhalten – auf www.compeon.de

COMPEON ist Ihre neue, revolutionäre »FairBindung« zu über 150 erstklassigen Banken, Sparkassen und Leasinggesellschaften in ganz Deutschland – und es werden laufend mehr! Welchen Finanzierungsbedarf Sie als Unternehmen auch

haben, nur bei COMPEON machen Ihnen Finanzdienstleister unabhängig voneinander faire Angebote. Passgenau auf Ihre Wünsche. Wählen Sie einfach das für Sie beste aus, und profitieren Sie von Top-Konditionen. Kostenlos!

COMPEON

Wir bringen die Banken zu Ihnen.

In Kooperation mit
Handelsblatt **Wirtschafts**
Woche

Interhyp-Beratung:
Für eine runde
Anschlussfinanzierung.



interhyp
BAUFINANZIERUNG

- Beste Konditionen
- Überall in Ihrer Nähe
- 400 Banken im Vergleich
- Persönlich vor Ort

www.interhyp.de
0800 200 15 15 29

ANZEIGE