



Die Zukunft des Berliner Immobilienmarktes - zwischen Nullzinspolitik und Regulierung

Magnus Andres
Leiter Immobilien & Finanzierungen bei der Weberbank
15. November 2019

Was wir für Sie tun können – Das Leistungsspektrum der Weberbank

Vermögensmanagement • Vermögensverwaltung • AktivMandat • Beratungsdepot • Vermögensaufbau	Immobilien und Finanzierungen • Immobilienfinanzierung inkl. Fördermittel • Kontokorrentkredite (eingeräumte Überziehungen) • Netzwerk Kauf / Verkauf von Immobilien • Immobilienberatung / Portfoliobetrachtung • Dienstleistungen rund um die Immobilie	Tägliche Bankgeschäfte • Privatkonten und Kreditkarten • Tages- und Termingelder • Geschäfts- und Vereinskonto • Online-Banking • Kassen- und Sortengeschäft • Edelmetalle • Schließfächer
Dienstleistungen • Vorsorgelösungen • Finanzplanung • Vermittlung exzellenter Netzwerkpartner	Vermögen über Generationen • Steuern und Nachfolgeplanung • Erben und Schenken • Unternehmensnachfolge	Family Office • Privates Finanzsekretariat • Vermögensreporting • Testamentsvollstreckung • Stifterservice

Immobilientransaktionsvolumen nach Städten

Zinsentwicklung in Deutschland

Entwicklung der Bodenrichtwerte in ausgewählten Lagen

Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre in Berlin

Mietpreisentwicklung der letzten 15 Jahre in Berlin

Die Lage am Berliner Wohnungsmarkt...



... und die Antwort:



Wesentliche Inhalte des Mietendeckels

- Einfrieren der Bestandsmieten von 18. Juni 2019 bis Juni 2024
- Ab 2022: 1,3% p.a. Steigerung der Mieten als Inflationsausgleich (bis max. Mietobergrenze)
- Mieten unter 5 Euro können um maximal 1 Euro auf maximal 5 Euro angehoben werden
- Keine Regulierung für den Wohnungsneubau (ab Baujahr 2014)
- Festlegung von Mietobergrenzen (1 EUR Aufschlag für moderne Ausstattung)
- Bei Neuvermietung gilt der Mietendeckel
- Absenkung von „Wuchermieten“ auf 120% der Mietobergrenze auf Antrag des Mieters bei der Senatsverwaltung für Wohnen
- Umlage für Modernisierungen (kein Luxus, nur energetische, Barrierefreiheit):
 - a. 1,00 Euro pro qm mit Anzeige bei der IBB
 - b. bis 1,00 Euro darüber auf Antrag, mit Fördermitteln

Die Mietobergrenzen

Mietendeckel – das sind die Preisobergrenzen

Zulässige Nettokaltmiete und Wuchermieten-Wert in Euro pro Quadratmeter (Mietspiegel 2013 plus 13,5 Prozent Inflationszuschlag)

Lesebeispiel: Bei einer Wohnung mit Baujahr 1920, normale Ausstattung, in mittlerer Wohnlage, können Mieter eine Absenkung auf 7,42 Euro verlangen.

Baujahr und Ausstattung	Wuchermieten-Obergrenze*			
	generelle Obergrenze für Neuvermietungen	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
bis 1918				
• mit Sammelheizung und mit Bad	6,45	7,40	7,63	8,63
1919 bis 1949				
• mit Sammelheizung und mit Bad	6,27	7,19	7,42	8,41
1950 bis 1964				
• mit Sammelheizung und mit Bad	6,08	6,96	7,19	8,18
ab 1965 immer mit Sammelheizung und mit Bad				
1965 bis 1972	5,95	6,80	7,03	8,03
1973 bis 1990	6,04	6,91	7,14	8,14
1991 bis 2002	8,13	9,42	9,65	10,64
2003 bis 2013	9,80	11,42	11,65	12,65

*inkl. Lageabschlag von 0,28 Euro/qm (einfache Wohnlage), 0,09 Euro/qm (mittlere Wohnlage) und Lagezuschlag von 0,74 Euro/qm (gute Wohnlage)
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, eigene Berechnungen

WELT

Die Auswirkungen?



Oder?



So rechnet sich ein Mehrfamilienhaus aus Sicht des Käufers:

Die Betrachtung der Mieterlisten zur Erkennung von Wuchermieten und Neuvermietungsrisiko wird immer essentieller

Es ergeben sich folgende Handlungsmöglichkeiten für Immobilieneigentümer:

Ihr Mehrfamilienhaus	<u>Objektkauf</u> vor ca. 10 Jahren	<u>Objektverkauf</u> im November 2019
Nettokaltmiete	75.000,00 EUR p.a.	100.000,00 EUR p.a.
Kaufpreis	900.000,00 EUR	3.000.000,00 EUR
Faktor	12	30
	Gewinn:	2.100.000,00
	Wertzuwachs:	333 % !!

Fazit

- Der Berliner Immobilienmarkt wird aufgrund seiner Größe und Bedeutung weiterhin bestehen
- Er passt sich lediglich an sein Umfeld (Nullzinspolitik, Regulatorik) an
- Kein einseitiges Signal „kaufen“ oder „verkaufen“
- Wichtiger denn je:
 - Das Hinzuziehen von Beratern (Sachverständige, Gutachter, Finanzplaner), um die gestiegene Komplexität zu bewältigen

Ihr Ansprechpartner

Magnus Andres

**Direktor,
Leiter Immobilien & Finanzierungen**
Weberbank Actiengesellschaft
Hohenzollerndamm 134
14199 Berlin

030 – 897 98 655
magnus.andres@weberbank.de