



Immobilien

Strömen nach dem Stopp des Mietpreisdeckels die Gelder in den Berliner Wohnungsmarkt?

Das Bundesverfassungsgericht hat den Berliner Mietpreisdeckel für nichtig erklärt. Ob institutionelle Investoren mit dem Wohnungsmarkt in der Hauptstadt aber wieder warm werden, wird sich nach Einschätzung der Agora Group erst noch zeigen müssen.

26. Mai 2021, von [Antje Schiffler](#)

Als der Berliner Senat den Mietpreisdeckel verabschiedete, kehrten [institutionelle Investoren](#) der Hauptstadt den Rücken. Sowohl in der Projektentwicklung als auch beim Abkauf fertiger Wohnimmobilien hielten sich die Anleger sehr zurück, hat Michael Legnaro von der Agora Group beobachtet. „Ich kenne keinen institutionellen Investor, der bereit war, in diesem Umfeld Investitionen in den Bestand vorzunehmen“, so der Experte.

Nun kam am 15. April das Nein aus Karlsruhe zum so genannten Berliner Mietendeckel des rot-rot-grünen Senats. Das Land habe keine Gesetzgebungskompetenz, da der Bund bereits von seiner Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht habe. „Ob die Gelder jetzt aber zurückfließen, ist schwer zu sagen“, so Legnaro. Denn wenn ein Markt einmal einen negativen Ruf habe, brauche es einige Zeit, das Vertrauen der Anleger zurückzugewinnen. Ganz ist die politische Unsicherheit ja auch noch nicht vom Tisch.

So lohne sich ein genauer Blick auf das Urteil: Karlsruhe hat die Verfassungswidrigkeit darauf bezogen, dass die Regelungskompetenz nicht bei der Landesregierung liege. Der Senat könne eine solche Regelung nicht treffen, da der Bund bereits mit der Mietpreisbremse 2015 tätig wurde, hieß es aus Karlsruhe.

„Es gibt Überlegungen, welche Spielart sich der Berliner Senat noch überlegen wird, um das Gesicht zu wahren“, mahnt Legnaro mit Blick auf die weitere Lokalpolitik. Regressforderungen für entgangene Mieten werde es nach Einschätzung des Experten vor allem seitens privater Vermieter geben. Große Unternehmen indes dürften sich angesichts von Reputationsrisiken zurückhaltender verhalten.

Mietpreisdeckel treibt Investoren in Vororte

Nicht erst seit der Einführung des Mietpreisdeckels weichen Investoren in die Vororte, den Speckgürtel rund um die Spree-Metropole aus. Auch der allgemeine Trend ins Grüne stützt das Sentiment. „Wir sehen große Ausweichbewegungen hin zu Randlagen in der Nähe der Metropolen“, so die Beobachtung zum gesamtdeutschen Markt. Hohe Kaufpreise machen für viele Privatkäufer die Citylagen von A-Städten schlichtweg zu teuer. Und ein Preiseinbruch ist nicht zu erwarten.

„In den letzten Jahren sind die Wohnungspreise durchgängig um 5-8 Prozent gestiegen. Ich glaube, dass sich dies Abschwächen wird. Aber dass sich die Preise verringern werden, glaube ich nicht“, so Legnaro.

Denn weiterhin ist die Nachfrage deutlich höher als das Angebot. Analysten rechnen damit, dass sich ein Marktgleichgewicht am deutschen Wohnungsmarkt erst in ein paar Jahren einstellen könnte. „Aufgrund der Zunahme der Anzahl der privaten Haushalte und der Angebotslücke erwarten wir vor 2025 keine fundamentale Veränderung“, beobachtet Agora.

Fazit: Das Anlegerverhalten, die Leerstandsdaten, die Finanzierungsvolumina und -kriterien zeigen nach Einschätzung von Legnaro eine fundamental unterlegte Preisentwicklung und keine Immobilienblase.