

17. DEZEMBER 2020

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Mietendeckel in Berlin: Immer mehr Kleinvermieter stoßen Eigentumswohnungen ab

- Immerhin 52,6 Prozent der befragten Makler beobachten, dass mehr höherpreisige Wohnungen auf den Berliner Immobilienmarkt kommen
- Für Mitte berichten 50 Prozent der Makler, für Tempelhof-Schöneberg 20 Prozent und für Kreuzberg-Friedrichshain zehn Prozent der Makler, dass die Anzahl der Eigentumswohnungen auf dem Immobilienmarkt zunimmt
- In Berlin wird in 50 Prozent der Fälle innerhalb der ersten zwei bis drei Monate des Vermarktungsprozesses ein Käufer gefunden

Berlin, 17. DEZEMBER 2020 – Wer aktuell an Berlin denkt, kommt um das Thema Mietendeckel nicht herum. Ob diese Maßnahme der Politik wirklich hilft, die Mietkosten in der Hauptstadt zu senken, daran scheiden sich die Geister. Eine These ist, dass der Berliner Mietendeckel forciert, dass immer mehr Vermieter – insbesondere Kleinvermieter – ihre Eigentumswohnungen verkaufen statt günstiger, also gedeckelt, weiter zu vermieten. In einer Online-Umfrage^[1] hat der in Berlin ansässige Hybridmakler McMakler (www.mcmakler.de) in Erfahrung gebracht, was an diesem Szenario dran ist.

Vorweg gilt festzuhalten, dass zum Thema Berliner Mietendeckel noch nicht das letzte Wort gesprochen ist. Noch steht die wegweisende Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes aus. Mit dieser kann aber erst im ersten Halbjahr 2021 gerechnet werden. Dennoch sind Vermieter dazu angehalten, den Mietendeckel seit 23. November 2020 umzusetzen. Dabei zeigen sich verschiedene Herangehensweisen. Eine davon ist der Verkauf.

Werden, bedingt durch den Mietendeckel, mehr höherpreisige Berliner Eigentumswohnungen zum Verkauf angeboten? McMakler

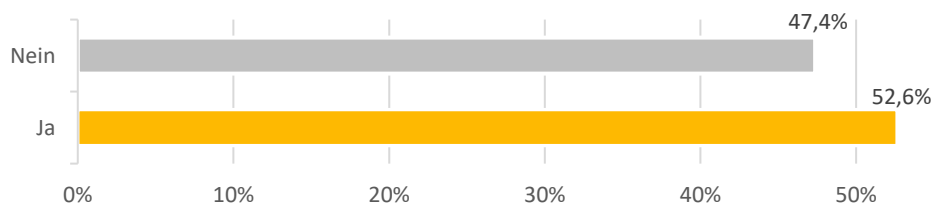


Abb. 1 – Quelle: McMakler (www.mcmakler.de) – Stand Oktober 2020

„Angesichts der jetzt für die nächsten fünf Jahre festgeschriebenen Höchstmiete macht sich bereits bemerkbar, dass weniger Mietwohnungen in Berlin angeboten werden. Viele private Vermieter machen sich Gedanken, ob sich der Aufwand, die Wohnung zu vermieten, überhaupt noch lohnt. Davon betroffen sind vor allem Kleinvermieter in den höherpreisigen Lagen. Immerhin jeder zweite unserer Berliner Makler bestätigt, dass die Angebotszahlen von

Eigentumswohnungen steigen“, erklärt Matthias Klauser, Chief Revenue Officer von McMakler.

Um wie viel Prozent hat sich das Angebot an Eigentumswohnungen erhöht?

McMakler

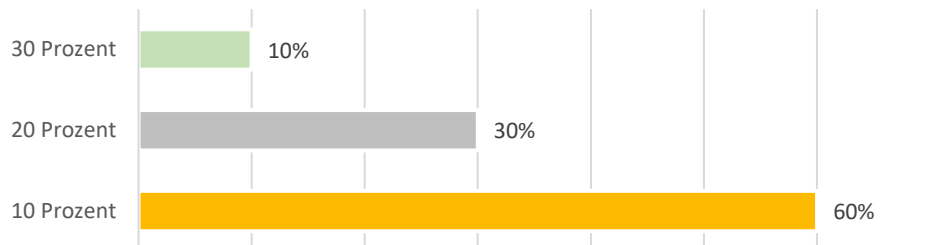


Abb. 2 – Quelle: McMakler (www.mcmakler.de) – Stand Oktober 2020

Ein genauerer Blick zeigt, inwieweit sich das Angebot vergrößert. 60 Prozent der Makler berichten von circa zehn Prozent mehr Eigentumswohnungen auf dem Markt. Gut jeder dritte Befragte beobachtet ein wachsendes Angebot um 20 Prozent. Jeder zehnte Makler bestätigt sogar eine um 30 Prozent erhöhte Auftragslage bei Eigentumswohnungen in Berlin. „Das sind schon deutliche Zeichen, auch wenn einige Vermieter noch abwarten, was nächstes Jahr vor Gericht entschieden wird. Wir gehen davon aus, dass der Markt in den nächsten Monaten dementsprechend volatil bleibt“, sagt Klauser.

Wie schnell werden diese Eigentumswohnungen aktuell vermarktet?

McMakler

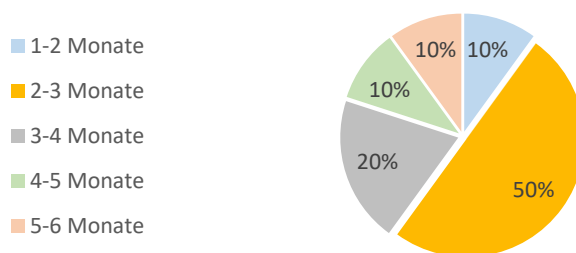


Abb. 3 – Quelle: McMakler (www.mcmakler.de) – Stand Oktober 2020

Grundsätzlich zeigt sich, dass Eigentumswohnungen in Berlin nicht lange auf Käufer warten müssen. Innerhalb eines halben Jahres ist beinahe jede Wohnung verkauft. Ein Blick auf die Details zeigt, dass die Mehrzahl der Wohnungen bereits drei Monate nach Inserierung den Besitzer wechselt. In 50 Prozent der Fälle wird innerhalb von zwei bis drei Monaten ein Käufer gefunden, in zehn Prozent der Aufträge sogar innerhalb der ersten ein bis zwei Monate. In 20 Prozent der Fälle dauert es drei bis vier Monate, bis die Immobilie verkauft ist. Bei jeweils zehn Prozent der Vermittlungen benötigt der Verkaufsprozess vier bis fünf beziehungsweise fünf bis sechs Monate.

Von langen Vermarktungszeiten wie sie in ländlichen Regionen eher die Regel sind, ist Berlin weit entfernt. Berlin wächst weiter, nicht nur was die Bedeutung als Wirtschaftsstandort, sondern auch was die Bevölkerungszahlen angeht. Entsprechend schnell lassen sich Eigentumswohnungen vermitteln. Wohneigentum ist begehrt, ungeachtet ob Rand- oder Innenstadtlage.

„Eigentumswohnungen schwemmen vor allem dort auf den Markt, wo Wohnen vor Einführung des Mietendeckels bereits teuer und attraktiv war – in den Berliner Hotspots mit großem, gut saniertem Altbaubestand wie Mitte oder Friedrichshain-Kreuzberg. Dadurch, dass die Mieten jetzt gedeckelt werden, ist es für Immobilieneigentümer nicht mehr lukrativ dort zu vermieten. Auch bei einer nachweislichen Modernisierung kann sich die per Gesetz erlaubte Obergrenze von 9,80 €/m² Kaltmiete maximal um 1,00 €/m² erhöhen. Das ist für viele nicht mehr rentabel“, sagt der Immobilienexperte von McMakler.

Auffallend viele höherpreisige Wohnungen, das berichtet gut die Hälfte der Makler, werden im Bezirk Mitte zum Verkauf angeboten. Jeder fünfte Makler macht ähnliche Beobachtungen für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg. „Auch in Trendvierteln der Vergangenheit, Wilmersdorf-Charlottenburg, den Trendvierteln der Gegenwart, Kreuzberg-Friedrichshain, und den eventuell zukünftigen Trendvierteln wie Treptow-Köpenick, verzeichnen unsere Makler jeweils zehn Prozent mehr höherpreisige Eigentumswohnungen auf dem Markt. Dieser Trend wird sich fortsetzen, erst recht, wenn das Bundesverfassungsgericht den Beschluss im nächsten Jahr nicht kippt“, erklärt Matthias Klauser von McMakler.

In welchem Bezirk werden die meisten höherpreisigen Eigentumswohnungen zum Verkauf angeboten?

McMakler

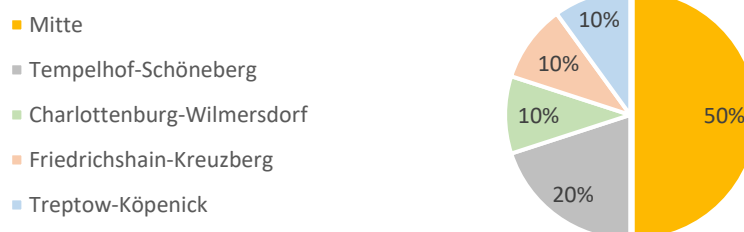


Abb. 4 – Quelle: McMakler (www.mcmakler.de) – Stand Oktober 2020

^[1] Die Online-Umfrage wurde von McMakler unter 247 Maklern des Unternehmens im Oktober 2020 durchgeführt.

Alle Daten und Grafiken dürfen von Drittparteien mit einem Verweis auf die Quelle „McMakler (www.mcmakler.de)“ benutzt und veröffentlicht werden.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister. Das Unternehmen beschäftigt mehr als 300 eigene Immobilienmakler an über 20 Standorten, die sich hervorragend mit den regionalen Gegebenheiten auskennen. Sie werden unterstützt durch knapp 300 Mitarbeiter in der Zentrale in Berlin, in der unter anderem die Analyse- und Vermarktungstechnologie von McMakler entwickelt wird. McMakler ist das bekannteste Immobilienmaklerunternehmen und der am schnellsten wachsende Hybridmakler Deutschlands. Das Unternehmen zeichnet sich durch hohe Professionalität, umfangreiche Technologie und einen schnellen, sicheren Verkauf aus. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion.