

UNTERM DECKEL –

Berliner Vermieter zwischen
Schadensbegrenzung und Neuausrichtung

Online Pressekonferenz 16. Juni 2020

BOTTERMANN KHORRAMI

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL



21st

RUECKER
CONSULT

AGENDA

- 01** Begrüßung
- 02** Umfrage unter Berliner Vermietern
- 03** Kurzvorträge der Referenten
- 04** Diskussion und Fragerunde

01

BEGRÜSSUNG

DIE REFERENTEN



Uwe Bottermann

Rechtsanwalt und
Partner Bottermann
Khorrami

Thema:

Aktuelle Rechtslage,
Anwendung des
Gesetzes



Stefanie Frensch

Vorstandssprecherin
ZIA Region Ost

Thema:

Allgemeine Sicht der
Wohnungswirtschaft



**Rackham F.
Schröder**

Geschäftsführer
E&V Commercial Berlin

Thema:

Präsentation der
Umfrageergebnisse,
Auswirkungen des
Mietendeckels



Einar Skjerven

Geschäftsführer
Skjerven Group

Thema:

Präsentation der
Umfrageergebnisse,
Auswirkungen des
Mietendeckels



Nicolai Wendland

Co-Founder und CIO
21st Real Estate

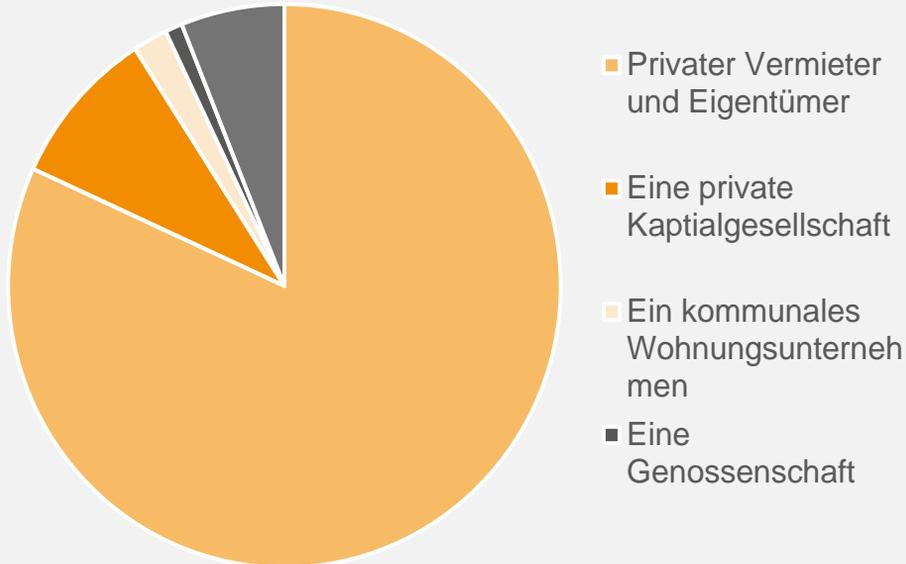
Thema:

Effekte für Mieten
und Kaufpreise

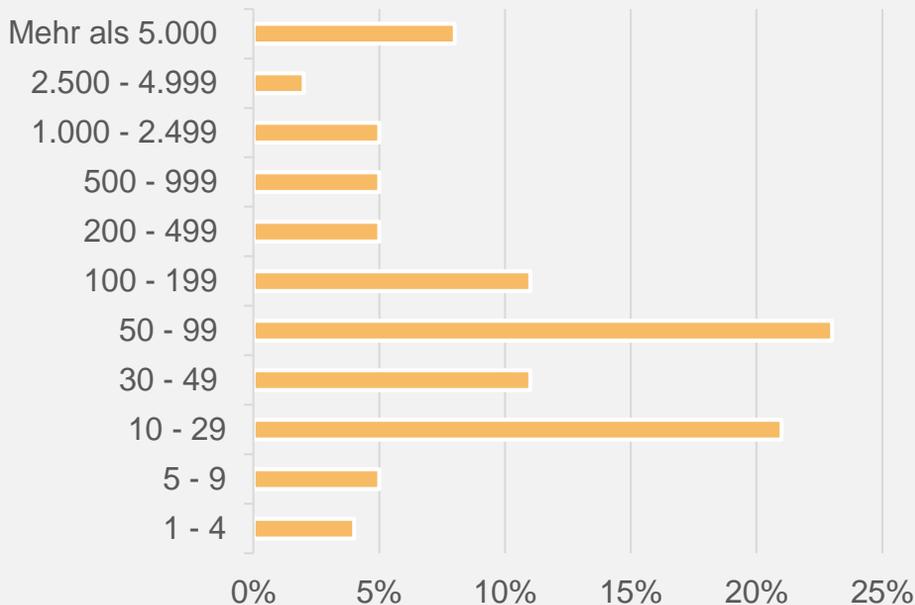
02

UMFRAGE: WIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BERLINER MIETENDECKELS

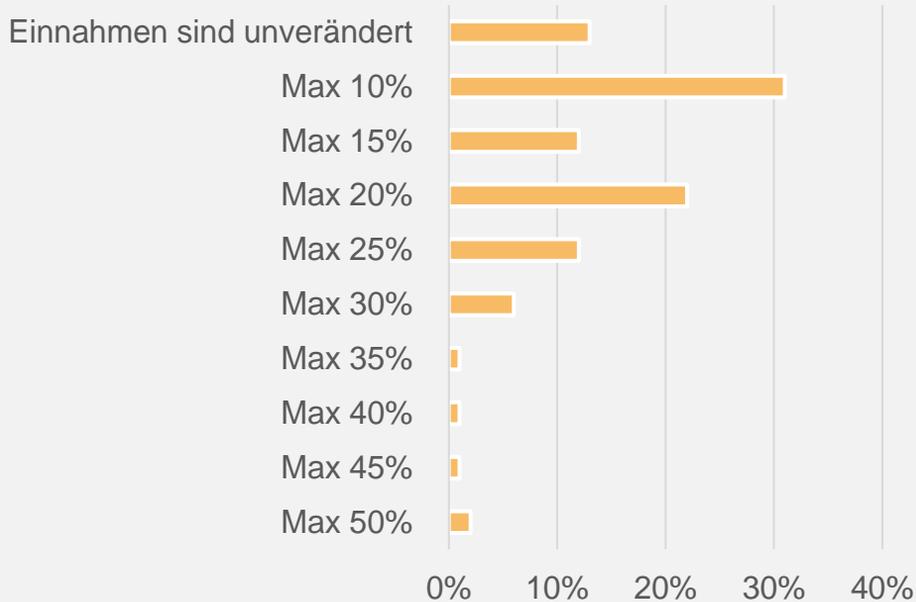
FRAGE 1: SIE SIND ...



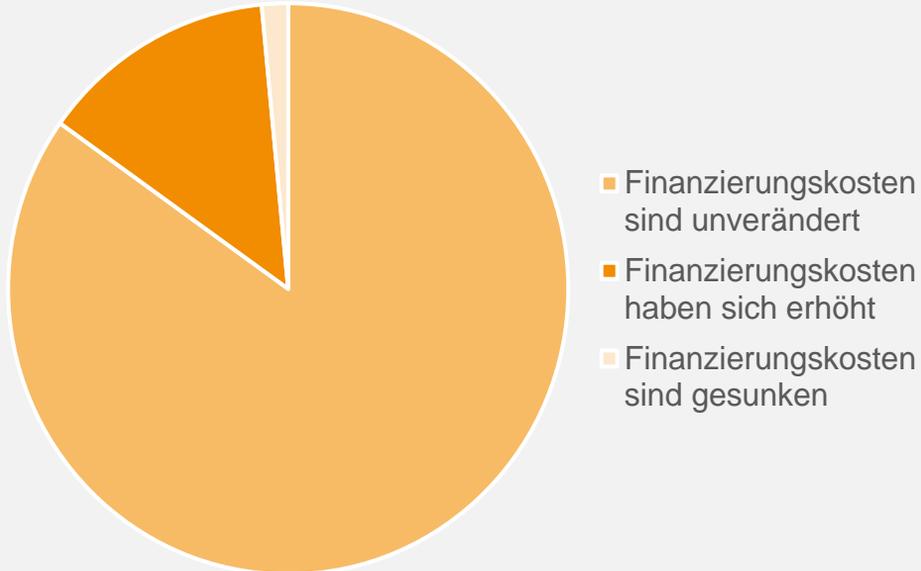
FRAGE 2: WIE VIELE WOHNUNGEN BIETEN SIE / IHR UNTERNEHMEN ZUR VERMIETUNG AN?



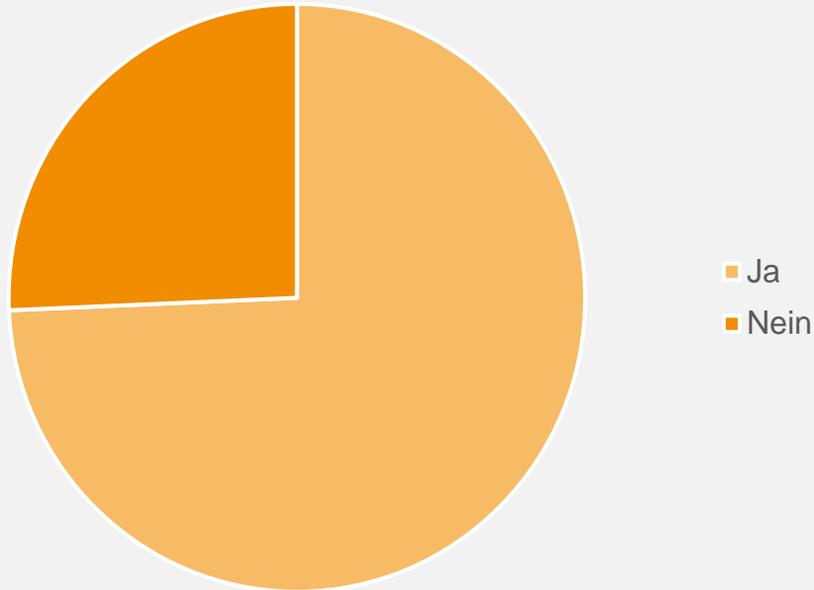
FRAGE 4: UM WIEVIEL PROZENT WERDEN SICH IHRE MIETEINNAHMEN INSGESAM VERRINGERN?



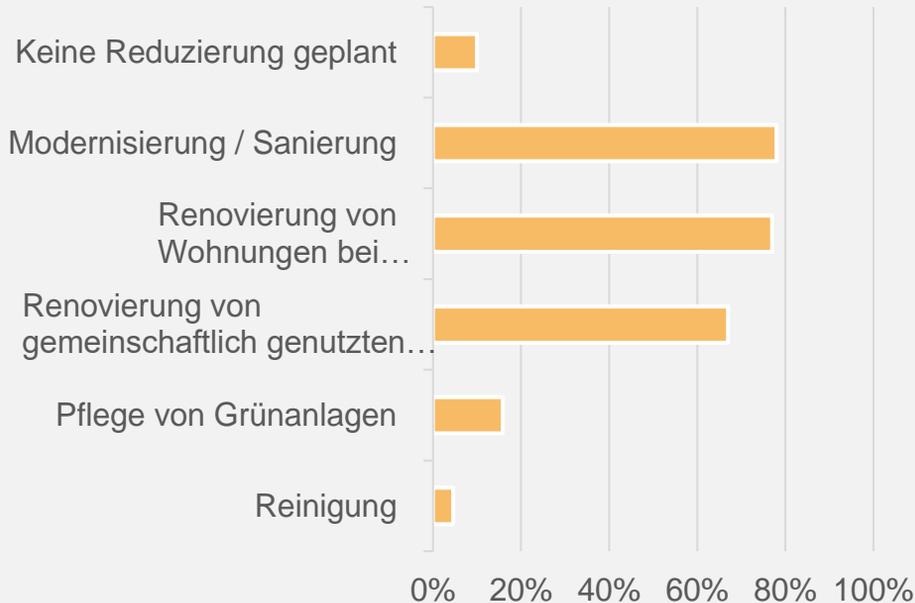
FRAGE 5: HAT DER MIETENDECKEL AUSWIRKUNGEN AUF IHRE FINANZIERUNG?



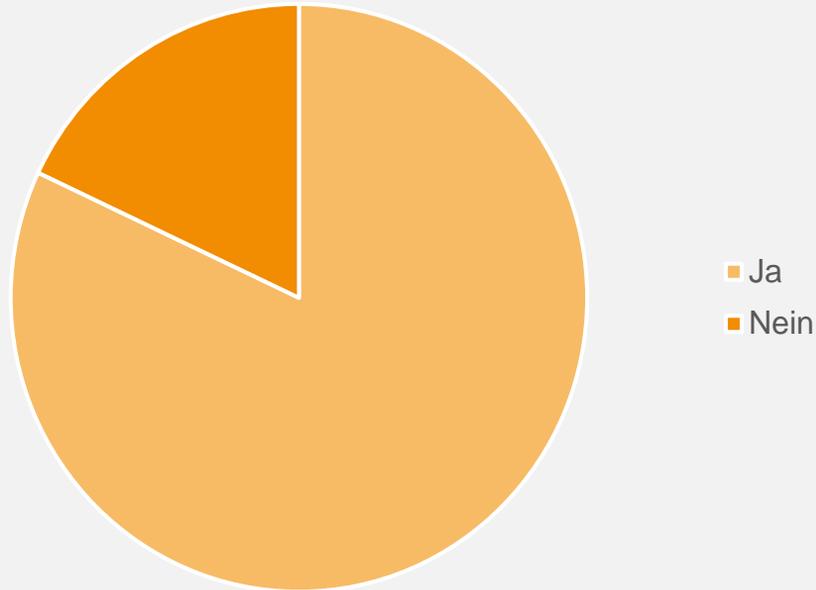
FRAGE 6: SIND IHNEN DURCH DIE UMSETZUNG DER VORSCHRIFTEN ZUSÄTZLICHE, ERGEBNISRELEVANTE KOSTEN ENTSTANDEN?



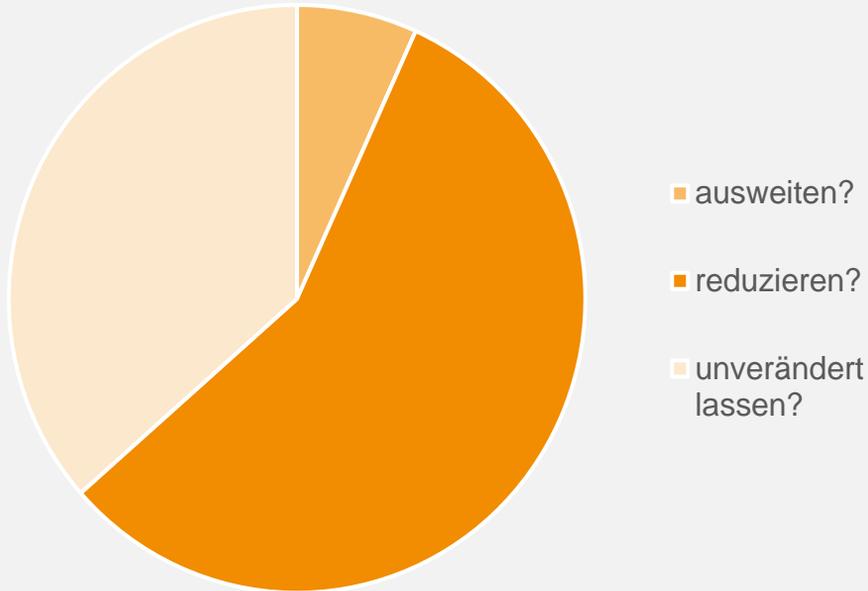
FRAGE 7: PLANEN SIE, AUSGABEN ZU REDUZIEREN? WENN JA, IN WELCHEN BEREICHEN? (MEHRFACHNENNUNG)



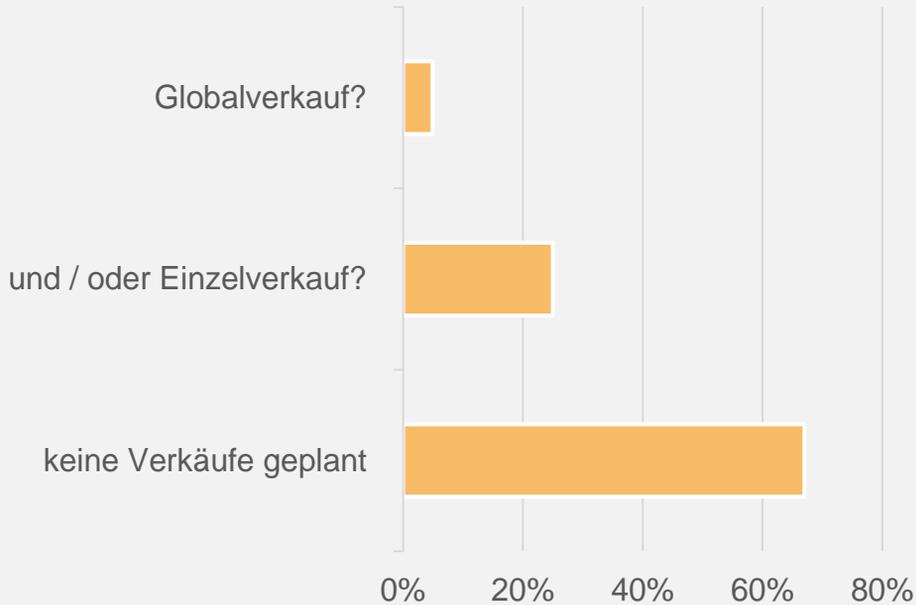
FRAGE 8: BEFÜRCHTEN SIE EINEN WERTVERLUST FÜR IHRE IMMOBILIE?



FRAGE 9: WERDEN SIE IHRE INVESTITIONEN IN BERLINER WOHNUNGEN...



FRAGE 10: PLANEN SIE EINEN EXIT ALS... (MEHRFACHNENNUNG)



03

KURZVORTRÄGE DER REFERENTEN

The logo for 21st, featuring the number '21' in a bold, black font with a red dot above the '1', followed by the letters 'st' in a smaller, black font. The logo is positioned in the top left corner of the slide, which is a white triangular shape.

21st

Auswirkungen des Mietendeckels auf Miet- und Kaufpreise

© 2020
Strictly private & confidential

www.21re.de

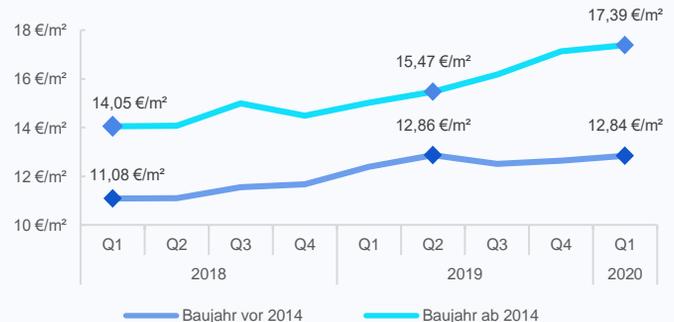
MIETENTWICKLUNG UND MIETENDECKEL

- Ca. 86 Prozent der Angebote liegen über der gemäß Mietendeckel zulässigen Miete
- Zulässige Miete wäre im Maximalfall 11,80 €/m² (Baujahr 2003-2013, Sammelheizung mit Bad, modernisiert)
- Median der Angebotsmiete (vom Mietendeckel betroffen) liegt bei 12,84 €/m²
- Seit Veröffentlichung des Eckpunktepapiers im Juni 2019 ist der Angebotsmietepreis im betreffenden Segment praktisch konstant geblieben

Anteil nicht mietendeckelkonformer Angebote

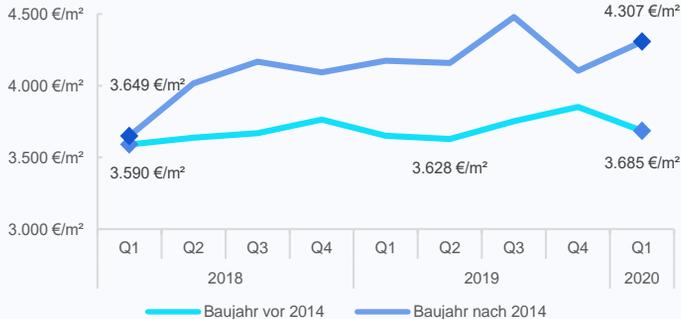


Entwicklung Angebotsmieten



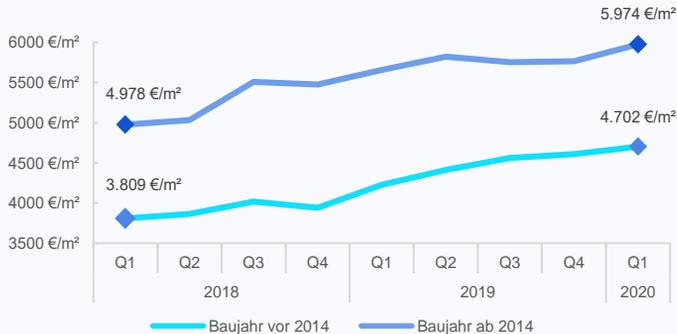
PREISE FÜR BETROFFENE HÄUSER UND ETW EHER KONSTANT

Entwicklung Angebotspreise Einfamilienhäuser



- Bei Einfamilienhäusern ist im ersten Quartal 2020 ist eine eher gegenläufige Tendenz in der Preisentwicklung zu erkennen
- Auf die Angebotspreise von Eigentumswohnungen hatten sowohl Ankündigung als auch die Erlangung der Rechtskraft des Mietendeckels keinen offensichtlichen Einfluss
- Der Anteil an angebotenen, modernisierten Wohnungen ist um knapp 4 %-Punkte angestiegen

Entwicklung Angebotspreise Eigentumswohnungen



Anteil modernisierter Wohnungen



21st



Dr. Nicolai Wendland
CIO
21st Real Estate GmbH
nicolai.wendland@21re.de



BOTTERMANN ^{||} KHORRAMI

Rechtliche Aspekte des MietenWoG Bln

Online Pressekonferenz am 16. Juni 2020

Zeitstrahl zum MietenWoG Bln

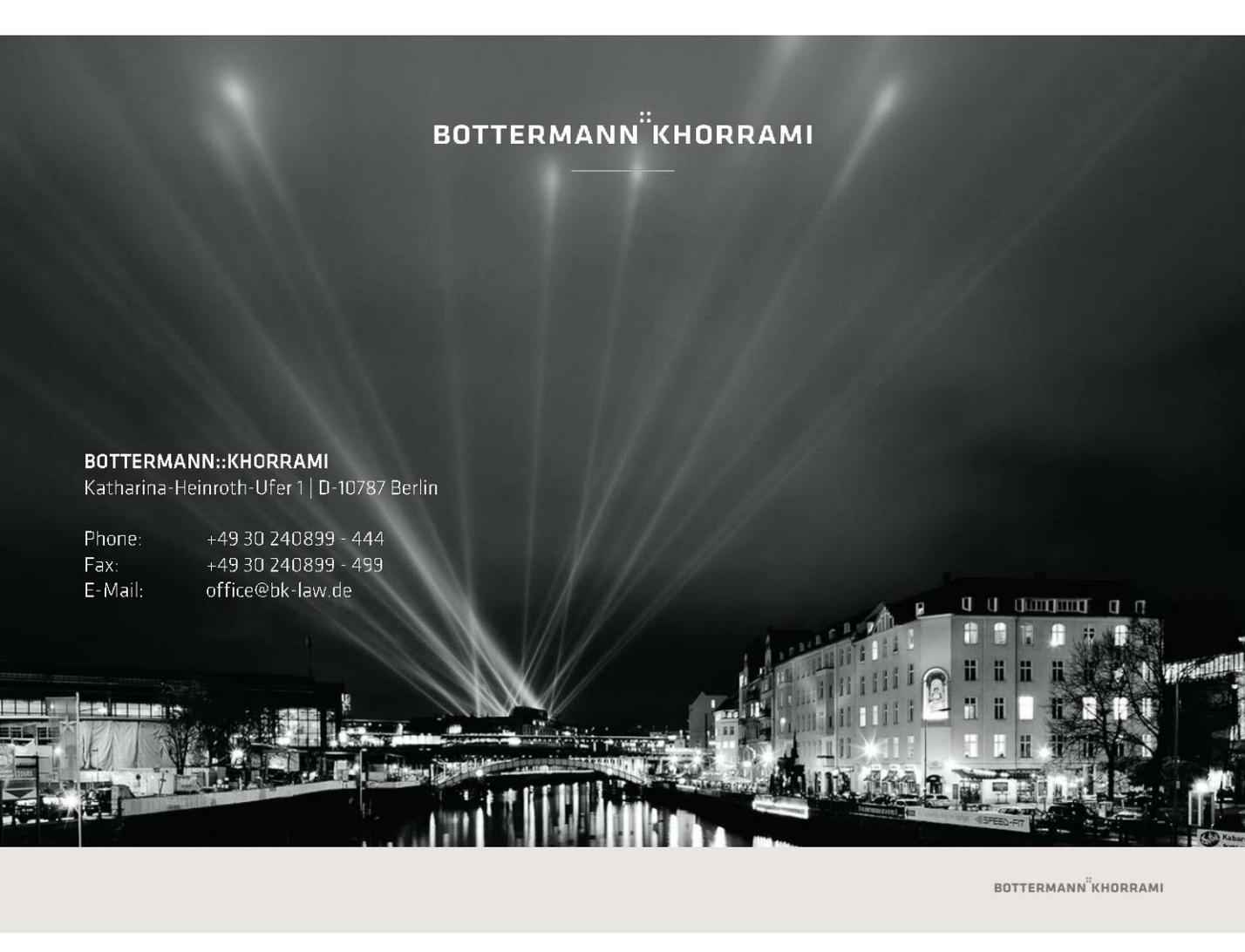


Thesen zum MietenWoG Bln

- Das MietenWoG Bln hat formelle und materielle Risiken, welche das Bundesverfassungsgericht und der Berliner Verfassungsgerichtshof bewerten werden.
 - Die Bewertungen der beiden Gerichte können unterschiedlich ausfallen wegen des unterschiedlichen Prüfungsmaßstabs. Das ist aber unschädlich, denn das MietenWoG Bln wird gekippt, wenn und insoweit nur eines der Gerichte es für unwirksam hält.
 - Marktteilnehmer werden aber eine nicht unerhebliche Zeitspanne mit der vollen Wirkung des MietenWoG Bln leben müssen.

Thesen zum MietenWoG Bln

- Das MietenWoG Bln hat erhebliche strukturelle Unsicherheiten in seiner Anwendung.
 - Die Anwendung des MietenWoG Bln führt zu einer Parallelität von Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs und Berliner Mietpreisrecht, die für den Anwender nur schwer verständlich und inhaltlich schwer vereinbar ist.
 - Wegen dieser Parallelität sind mietvertragliche Vereinbarungen geboten, die höhere Mieten als diejenigen festschreiben, welche laut MietenWoG Bln erlaubt sind.

A black and white photograph of a city at night. In the foreground, a river reflects the lights from buildings and streetlights. A bridge crosses the river in the middle ground. On the right, a large, multi-story building is brightly lit, with many windows glowing. Several powerful spotlights are directed towards the center of the image, creating a dramatic light effect. The sky is dark, and the overall atmosphere is urban and sophisticated.

BOTTERMANN ^{||} KHORRAMI

BOTTERMANN::KHORRAMI

Katharina-Heinroth-Ufer 1 | D-10787 Berlin

Phone: +49 30 240899 - 444

Fax: +49 30 240899 - 499

E-Mail: office@bk-law.de

Stefanie Frensch, Vorstandssprecherin ZIA-Region Ost

Der Mietendeckel...

...wird das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter nachhaltig negativ beeinflussen und sorgt für starke Verunsicherung auf beiden Seiten.

...schafft ein Bürokratiemonster, das sowohl die Verwaltung als auch die Vermieter an ihre Grenzen bringt.

...kann einen Dialog sowie einen Austausch der besten Ideen zwischen allen Stakeholdern nicht adäquat ersetzen, dies gilt insbesondere in der aktuellen Situation.

...erschwert dringend benötigten Neubau und Modernisierungen.

...verhindert die Ausführung dringend benötigter Maßnahmen zur Unterstützung sowie zum Erhalt lebenswerter Quartiere aufgrund wirtschaftlicher Einbußen der Vermieter.

04

DISKUSSION UND FRAGERUNDE

**HERZLICHEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!
FÜR WEITERE FRAGEN STEHEN WIR IHNEN GERNE ZUR VERFÜGUNG!**



Dr. André Schlüter



schlueter@rueckerconsult.de



T +49 (0)30 28 44 987 67

F +49 (0)30 28 44 987 99



www.rueckerconsult.de