

Berlin's Senat vil indføre lejestigningsforbud i fem år

Den 18. juni 2019 annoncerede Berlin's Senat, der regeres af en "rød-rød-grøn" koalitionsregering, at de vil fremsætte forslag om regulering af boliglejer i Berlin. Boligaktierne med Berlinfokus faldt umiddelbart med niveau 20% og øvrige boligaktier med cirka 5% i sympati. For afdelingen, GR Europæiske ejendomsaktier, betød det et tilbageslag på cirka 3%.

Vi følger nøje med i udviklingen af dette "politiske risiko" scenarie, men tænker fem for alt, at det viser vigtigheden af international diversifikation og sektor diversifikation!

I denne uge har vi været et par dage i Berlin for at undersøge hvad ejendomsmæglere siger om det underliggende marked, hvad advokater siger om lovligheden, hvad investeringsselskaber siger og hvad børsmæglere siger.

Konkret tyder det på at ejendomsmarkedet ikke er frosset som man kunne tro, men at priserne nok har fået et hak ned på 10%. Det korresponderer måske fint med muligt tab af 2% lejestigning i 5 år! For aktierne der er gearet indeholder 20% kursfald en diskontering af noget der ligner et "worst-case-scenarie".

Alle vi har talt med er enige om en ting – nemlig at hvad der måtte blive til lokal lov og lovligheden heraf er fuldstændig uvis. Må Senatet overhovedet gribe ind i Boligreguleringsloven, der er en Føderal lov som de agter? Vil problemstillingen komme for højesteret – hvem har myndigheden og er det reelt en indgriben i ejendomsretten? Risikerer Berlin enorme erstatningskrav?

Per september agter Senatet at fremlægge det konkrete forslag til diskussion. I oktober skal det endelige forslag foreligge og i december skal det endeligt vedtages. Fra januar 2020 skal det være gældende med tilbagevirkende kraft til 18. juni 2019. Over det næste halve år vil debatten således angiveligt begynde at blive mere nuanceret. Der vil også være en del trusler og politiske positioneringer.

Set højt oppe fra må det nok indrømmes, at reglerne i Tyskland omkring boliginvestering er gunstige og mere gunstige end i f.eks Danmark. Specielt i Berlin, der historisk er et lavindkomst område og som har et relativt stort boligudlejningsmarked er udviklingen de seneste år gået stærkt og måske for stærkt for mange.

En sober antagelse må være, at der kommer stramninger i reglerne omkring boligudlejning. Måske endda på nationalt plan i stedet for blot i Berlin! Men den annoncerede hensigt fra Berlins Senat må betragtes som "worst-case" og mange delstaters politikere har taget klart afstand herfra.

Det skal blive interessant at følge. Vi er grundlæggende positive på boligsegmentet i Tyskland, hvor udbuddet af boliger ikke følger med efterspørgslen, og den eksisterende masse er prisfastsat langt under byggepriserne. Vi er af den opfattelse, at hvor vi er nu, prismæssigt er en købsmulighed, og vi er komfortable med afdelingens eksponering.