

Bauen

# Mietspiegelauswertung des BFW widerlegt Senat: Milliardenrisiko durch Mietendeckel für Mieter. Mieten und Haushaltsnettoeinkommen im Einklang

Mietstreitigkeiten können riesiges Ausmaß mit einem Volumen von bis zu einer Milliarde Euro annehmen - Begründung für Mietendeckel unhaltbar: Senat kann angebliche Mietenexplosion von 2013 bis 2019 nicht seriös nachweisen - Laut Mietspiegel zahlen 60 Prozent der Mieter weniger als 6,50 EUR/qm. Lediglich fünf Prozent zahlen mehr als 10,00 EUR/qm Nettokaltmiete.



Susanne Klabe, Geschäftsführerin des BFW Landesverbandes Berlin/Brandenburg e.V.  
Foto: BFW

„Der geplante Mietendeckel lässt bereits jetzt einen Welle von Mietstreitigkeiten erwarten“, warnt Susanne Klabe, Geschäftsführerin des BFW Landesverbandes Berlin/Brandenburg e.V. „Bis zur Prüfung des Gesetzes durch das Landes- oder Bundesverfassungsgericht kann diese Welle gigantische Ausmaße mit einem Volumen von bis zu einer Milliarde Euro annehmen, die jede Vorstellungskraft sprengt.“

## 1,8 Milliarden Euro in fünf Jahren.

Diese Schätzung basiert auf den Einnahmeverlusten der Degewo, die sich laut Medienberichten auf 97 Millionen Euro für die 75.000 Wohnungen des Unternehmens summieren. Hochgerechnet auf den gesamten Berliner Wohnungsmarkt mit 1,4 Millionen Mietwohnungen wären dies 1,8 Milliarden Euro in fünf Jahren. Bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts können zwei bis drei Jahre vergehen, was Einnahmeverlusten von einer Milliarde Euro entsprechen würde.

Der BFW Berlin/Brandenburg wirkt als starker Interessenverband in der Region mit der kraftvollen Stimme der privaten Immobilienunternehmen. Er

## Der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.

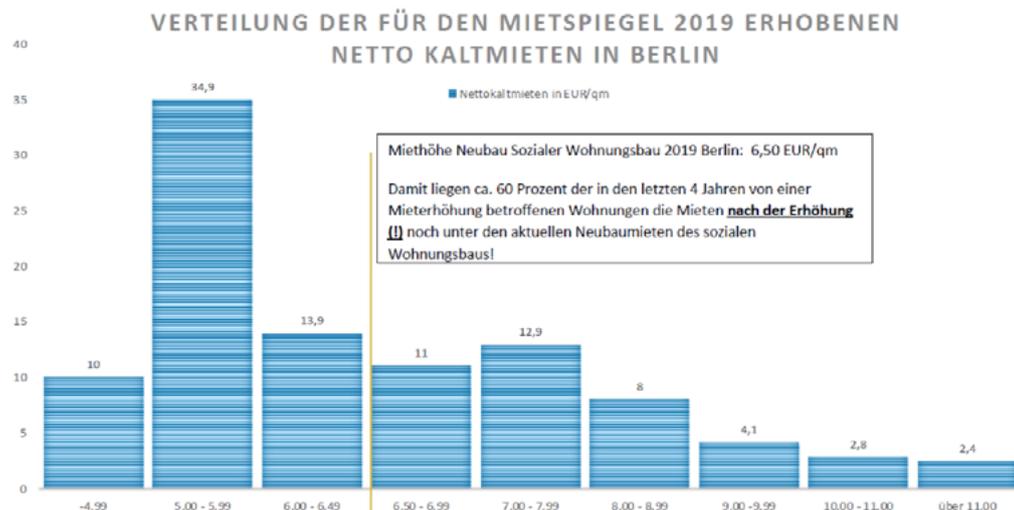
Der BFW Berlin/Brandenburg wirkt als starker Interessenverband in der Region mit der kraftvollen Stimme der privaten Immobilienunternehmen. Er steht für Innovation und Zukunftsthemen und bietet den Entscheidern der Branche als starker Interessenverband einen dauerhaften Innovationsvorsprung. Die BFW-Mitgliedsunternehmen schaffen rund 50 % des Wohnungsneubauvolumens und sind damit die Hauptantriebskraft für die Stadtentwicklung in Berlin. 14 der 20 leistungsfähigsten Projektentwickler und Bauträger der Hauptstadtregion sind Mitglied im BFW.

steht für Innovation und Zukunftsthemen und bietet den Entscheidern der Branche als starker Interessenverband einen dauerhaften Innovationsvorsprung.

**Absehbar ist schon jetzt: Die große Zahl der Marktteilnehmer wird nicht auf die Einnahmen verzichten, sondern diese gerichtlich geltend machen und hierbei auf die Rechtswidrigkeit des Mietendeckels setzen.**

„Als Verband können wir jeden Vermieter nur dazu ermutigen, den gerichtlichen Weg zu beschreiten. Schließlich lässt sich die im Referentenentwurf dargelegte Begründung für den Mietendeckel nicht halten, da der Senat eine angebliche Mietenexplosion von 2013 bis 2019 nicht seriös begründen kann“, so Klabe.

## Fakten-Check Miethöhe II



Quelle F&B

Der BFW hat hierzu die Werte der Mietspiegel 2013 und 2019 sowie die Entwicklung des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens von 2012 bis 2018 ausgewertet. So wird beim Vergleich aller Werte des Mietspiegels 2013 mit den entsprechenden Werten des Mietspiegels 2019 offensichtlich: „Nur bei 15 Prozent liegt die Mietsteigerung im gleichen Zeitraum über dem Zuwachs des Haushaltsnettoeinkommens“, so Klabe. Der Mietspiegel 2019 war erst vor vier Monaten vom Senat veröffentlicht worden, nachdem er gemeinsam mit drei Vermieter- und Mieterverbänden erarbeitet und erstmals seit 2013 wieder von allen anerkannt wurde, darunter vom BFW.

### Miethöhe von Sozialwohnungen

„Warum sollte man nun dem gesamten Markt einen Deckel verpassen, wenn sich Mieten und Haushaltsnettoeinkommen im Einklang entwickeln? Das widerspricht allen Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit! Darüber hinaus lässt der Mietendeckel für eine Million Wohnungen, die bis 1972 gebaut wurden, nur eine maximale Miete von 6,50 EUR/qm zu. Das entspricht lediglich der Miethöhe von Sozialwohnungen. Unabhängig von verfassungsrechtlichen Fragen lässt der Referentenentwurf Maß und Mitte komplett missen“, kritisiert Klabe.

### 60 Prozent der Mieter zahlen weniger als 6,50 EUR/qm

Auch die Behauptung des Senats, die Angebotsmieten würden grundsätzlich über 10 Euro liegen, lassen sich im Mietspiegel des Jahres 2019 nicht belegen. Vielmehr zeigt sich: 60 Prozent der Mieter zahlen weniger als 6,50 EUR/qm. Lediglich fünf Prozent zahlen mehr als 10,00 EUR/qm Nettokaltmiete.

In einer Stellungnahme zum Berliner Mietendeckel kritisiert der BFW scharf den von Katrin Lompscher, Berlins Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, vorgelegten Gesetzentwurf. Dieser werde massiv in die Geschäftstätigkeit der Unternehmen in rechtlicher, tatsächlicher und wirtschaftlicher Weise eingreifen, heißt es in der Stellungnahme zum Gesetzentwurf: „Er ist politisch motiviert, nicht durch Zahlen belastbar und zerstört auf Jahre die Möglichkeit zu einem Berliner Mietspiegel zurückzukehren.“ Der BFW und die private Immobilienwirtschaft lehnen den Gesetzentwurf daher vollumfänglich ab.

Susanne Klabe, die Geschäftsführerin des BFW Landesverbandes Berlin/Brandenburg e.V., sagt: „Der vorliegende Entwurf ist eher ein politischer Fahrplan als ein Gesetzentwurf mit Qualität. Wir sind überzeugt: Der Mietendeckel ist verfassungswidrig, er blockiert Investitionen in der Hauptstadt, schadet dem Wirtschaftsstandort und schafft keine einzige neue Wohnung in Berlin. Offensichtlich ist es auch, dass bei der Erarbeitung des Entwurfs auf das fundierte Wissen von Fachleuten verzichtet wurde, weil er **gravierende handwerkliche Fehler** beinhaltet.“

Der BFW bekräftigt erneut seine Position, dass die Einführung eines Berliner Mietendeckels nicht mit dem Grundgesetz vereinbar ist. Zu diesem Ergebnis war im Frühjahr ein Rechtsgutachten gekommen, das die Rechtsanwaltskanzlei Greenberg Traurig im Auftrag des BFW Landesverbandes Berlin/Brandenburg erarbeitet hatte. Demnach fehlt dem Berliner Gesetzgeber allein schon die erforderliche Gesetzgebungskompetenz.

## Von Anfang an unwirksam

Ungeachtet dessen, dass das geplante Regelwerk des Landes Berlin gegen das Grundgesetz verstößt und deshalb von Anfang an unwirksam ist, gibt der BFW die vom Senat erbetene Stellungnahme zu dem geplanten Mietendeckel-Gesetz auch inhaltlich ab. Dem Entwurf attestiert der BFW schwere handwerkliche Fehler: So beziehe dieser sich ausdrücklich auf die Angebotsmieten in Berlin, damit wurde vom Senat eine falsche Bezugsgröße gewählt, um eine angebliche Mietenexplosion zu begründen. Lediglich 50.000 Wohnungen, die in der Neuvermietung auf Portalen angeboten wurden, sind dabei zur Berechnungsgrundlage gemacht worden. Dem stehen 1,5 Millionen Mietwohnungen gegenüber, die im Mietspiegel 2019 statistisch sauber erfasst, gewichtet und bewertet worden sind, betont der BFW. Der Berliner Mietspiegel 2019 wurde erst vor vier Monaten vom Senat veröffentlicht, nachdem er gemeinsam mit drei Vermieter- und Mieterverbänden erarbeitet und erstmals seit 2013 wieder von allen anerkannt wurde, darunter vom BFW Landesverband.

Den Nachweis einer gefühlten Mietsteigerung bleibt der Entwurf ebenfalls schuldig. Der BFW dagegen hat die Tabellenfelder des Mietspiegels 2013, den der Senat als Basis für den Gesetzentwurf genommen hat, und die Felder des Mietspiegels 2019 übereinandergelegt und analysiert. Bereits auf den ersten Blick sei erkennbar, dass die Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen zwischen 2013 und 2019 mit der Preisentwicklung in rund 80 Prozent der Felder Schritt gehalten habe, heißt es in der Stellungnahme.

Der BFW verteidigt den Berliner Mietspiegel als ein fundiertes und bewährtes Ausgleichsinstrument zwischen Mieter und Vermieter. Zugleich warnt er vor den Folgen, sollte das Gesetz Anfang 2020 wirksam und der Mietspiegel faktisch außer Kraft gesetzt werden. Erst für das Jahr 2032 könnte der nächste Mietspiegel für die Hauptstadt auf der Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuches wieder erarbeitet werden. Mieterhöhungen ab 2026 wären dann dem freien Spiel der Kräfte ausgesetzt – mit der Folge deutlich höherer Mieten.

„Der Umgang mit dem Mietspiegel, der das einzig transparente Mittel gleichermaßen für Mieterinnen und Mieter sowie Vermieter ist, grenzt an eine beispiellose Verantwortungslosigkeit. Die Jahrzehnte lange Erfahrung wirft der rot-rot-grüne Senat mit seinen ausschließlich politisch motivierten Mietobergrenzen einfach auf den Müll. Wir fordern den Senat nachdrücklich auf, den Berliner Mietspiegel in seiner Systematik beizubehalten und die Vorbereitungen für den Mietspiegel 2021 zu treffen“, sagt Susanne Klabe.

## Sanierungen und Modernisierungen liegen schon vielfach auf Eis

In seiner Stellungnahme verweist der BFW auf den starken Vertrauensverlust in der mittelständischen Immobilienwirtschaft schon durch die Ankündigung des Mietendeckels. Bei einer Umfrage unter BFW-Mitgliedsunternehmen noch vor der Veröffentlichung des Gesetzentwurfs erklärten 72 Prozent der Unternehmen, ihre geplanten Investitionen zu stoppen oder aufzugeben. Auch erforderliche Sanierungen und Modernisierungen haben sie vielfach schon auf Eis gelegt.

Der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg wird seine Stellungnahme zum Mietendeckel – dem vorliegenden Entwurf zum „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ – auf seiner Website mit allen Anlagen veröffentlichen, um die erforderliche Transparenz in der Diskussion herzustellen.

Red.

[www.bfwberlin.de](http://www.bfwberlin.de)