

Führung / Kommunikation

# Berliner Mietenexperiment – dieser Deckel kennt nur Verlierer

Der Berliner Senat hat im Abgeordnetenhaus den Gesetzesentwurf zum Mietendeckel endgültig verabschiedet. Danach werden die Mieten in Berlin zunächst eingefroren und im September sogar auf den Stand von 2013 abgesenkt. Das „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung“ wird ein hartes Verbotsgesetz. Vermietern, die sich nicht daran halten, droht ein Bußgeld von bis zu einer halben Million Euro. Das Gesetz betrifft rund 1,5 Millionen Mietwohnungen, die vor 2014 gebaut worden sind.



Dunkel Wolken über dem Berliner Wohnungsmarkt. Der Berliner Senat hat den Mietendeckel verabschiedet. Foto: Gerd Warda

„Der Mietendeckel, wie er vom Berliner Senat verabschiedet wurde, schießt völlig über das Ziel hinaus und trifft vor allem diejenigen, die dauerhaft und verantwortlich in den Wohnungsmarkt investieren und ihre Wohnquartiere sozial orientiert pflegen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zu der Entscheidung des Berliner Senats. „Nicht nur Vermieter werden die negativen Folgen des Mietendeckels zu spüren bekommen. Schlussendlich werden vor allem die Mieter und diejenigen, die bezahlbaren Wohnraum suchen, die Leidtragenden sein. Der Mietendeckel bekämpft nur die Symptome, geht jedoch nicht die Ursachen des Wohnungsmangels an – die Investitionsbremse Mietendeckel ist eine Scheinlösung und schafft keine einzige neue Wohnung. Und momentan ist nicht erkennbar, dass die Berliner Probleme bei sinkenden Baugenehmigungen auch nur annähernd aufgelöst werden könnten“, so Gedaschko weiter.

## Zulasten der Glaubwürdigkeit des Rechtsstaates

Das Gesetz geht auch zulasten der Glaubwürdigkeit des Rechtsstaates, da es sich über das Staatsrecht hinwegsetzt und eindeutig verfassungswidrig ist. Mit dem Gesetz betritt Deutschland nicht nur juristisches Neuland – vielmehr handelt es sich um den Versuch, das Staatsrecht zu brechen. Es bleibt dabei: Dem Land Berlin fehlt die Gesetzgebungskompetenz für das Mietrecht. Diejenigen, die bundesrechtlichen Regelungen für nicht ausreichend halten, kommen an der Zuständigkeit des Bundes nicht vorbei. Alles andere würde tragende Säulen unseres Rechtsstaates aushöhlen. Aus diesem Grund appellieren wir an die Verantwortlichen, umgehend ein Normkontrollklage gegen das Gesetz einzureichen.

„Anstatt eine Nebelkerze nach der anderen zu werfen, sollte sich die Politik endlich mit wirklich wirksamen Maßnahmen gegen den Wohnungsmangel beschäftigen. In Berlin wird spätestens seit Rot-Rot-Grün insbesondere von der zuständigen Bausenatorin das Thema bezahlbarer Neubau höchstens lauwarm gekocht, während die Regulierungsfantasien förmlich überkochen“, so Gedaschko weiter.

Ein direkter Vergleich mit Hamburg zeigt die großen Versäumnisse der Berliner Landesregierung in Bezug auf den sozialen Wohnungsbau in den letzten Jahren. Erst im Jahr 2013 ist Berlin wieder in den sozialen Wohnungsbau eingestiegen, nachdem zuvor jahrelang keine einzige soziale Wohneinheit gebaut wurde. Im Jahr 2018 hat Berlin zwar 372 Sozialwohnungen mehr gebaut als Hamburg, allerdings hat die Bundeshauptstadt rund doppelt so viele Einwohner wie die Stadt an der Elbe. Berlin hat 2018 demnach nur eine Sozialwohnung je rund 1.100 Einwohner gebaut, während in Hamburg nur 600 Einwohner auf jede neue Sozialwohnung kamen. Insgesamt wurden im Zeitraum von 2007 bis 2018 in Hamburg fast 27.000 geförderte Mietwohnungen neu gebaut, während die Zahl in Berlin nur bei knapp 11.000 lag. „Diese Zahlen belegen eindrucksvoll das Politikversagen in der Bundeshauptstadt beim Thema Wohnen. Der Mietendeckel ist und bleibt ein vollkommen übertriebenes und schädliches Instrument, für Berlin und ganz Deutschland. Die Intention, generell für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, ist zwar gut gemeint – aber die gewählte Lösung ist extrem schlecht gemacht und als Mittel vollkommen falsch.“

## Investitionsmöglichkeiten so stark begrenzt

Die katastrophalen Folgen eines solchen Mietexperiments können an Beispielen wie Genf oder Stockholm verdeutlicht werden. Dort beträgt die durchschnittliche Wartezeit auf eine Wohnung 11 Jahre und Mieter leben zum großen Teil in unsanierten Gebäuden und Wohnungen. Und genauso drastisch dabei: Deutschland wird die Klimaschutzziele im Gebäudebestand niemals realisieren können, wenn die Investitionsmöglichkeiten so stark begrenzt werden, ohne dass auf der anderen Seite eine umfassende Unterstützung des Landes kommt, um die Klimaschutzmaßnahmen zu realisieren.

Besonders diejenigen Vermieter, die heute schon mit ihren bezahlbaren Mieten ein wichtiger Stabilitätsfaktor am Wohnungsmarkt sind, werden sich künftig auf das Allernotwendigste im Umgang mit den Häusern und der Entwicklung des Wohnumfeldes beschränken. Denn sie alle müssen davon ausgehen, dass die starken Regulierungen am Ende weit länger als fünf Jahre gelten – das hat bereits die Verlängerung der Mietpreisbremse gezeigt. Ein weiterer negativer Effekt: Belohnt werden von der Regelung nur solche Vermieter, die in der Vergangenheit kaum Geld in ihre Wohnungen und das Wohnumfeld gesteckt haben und dennoch Mieten am oberen Rand nehmen.

**Andreas Schickel**

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, Landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.