

Marketing

Der Berliner Mietendeckel, so wirkt er sich auf das selbstbestimmte Zusammenleben in einer Genossenschaft aus – Heute und in Zukunft

Der Mietendeckel ist von den Berliner Regierungsparteien in Senat beschlossen. Das Gesetz ist noch nicht in Kraft, da schwebt es schon über dem immobilen Leben der großen Stadt. Das Gesetz sollte bezahlbares, sicheres Wohnen schaffen. Das Gegenteil tritt ein. Die große Verunsicherung greift um sich. Ein Vakuum der Rechtssicherheit für Richter, Mieter, Vermieter ist entstanden. Statt auf die Fachwelt zu hören, will Politik mit dem Kopf durch die Wand, will Politik Fakten schaffen statt Wohnungen. Rechtssicherheit werden die Gerichte bringen müssen, hier die Verfassungsgerichte, angefangen in Berlin bis Karlsruhe. Und das kann Jahre dauern, Jahres der Unsicherheit. Nur gut, dass die Berliner Wohnungsbaugenossenschaften für ihre Mitglieder Klarheit geschaffen haben. Sie haben in einer Mitgliederinformation Punkt für Punkt erklärt, wie sich der Mietendeckel auf das selbstbestimmte Zusammenleben in einer Genossenschaft auswirkt. Sofort und in Zukunft. So hat zum Beispiel die Wohnungsgenossenschaft „Grüne Mitte“ Hellersdorf eG in ihrer Genossenschaftsinformation den Text abgedruckt. Bei uns lesen Sie die Information [HIER](#).



Viele Informationen zu den Berliner Wohnungsbaugenossenschaften und zum Mietendeckel finden Sie hier. [KLICKEN](#) Sie einfach auf das Bild und die Homepage der Berliner Wohnungsbaugenossenschaften öffnet sich.

Der Mietendeckel – schlecht für die Genossenschaften, schlecht für Berlin

Mitgliederinformation

Liebe Genossenschaftsmitglieder,

je länger wir uns mit dem geplanten Mietendeckel beschäftigen, desto klarer wird: Der Mietendeckel ist schlecht für uns Genossenschaften, damit auch für Sie als Genossenschaftsmitglied und er ist schlecht für Berlin. Daran ändert auch der Referentenentwurf nichts, der seit dem 2. September 2019 vorliegt. Die Politik sagt, dass er besser auf die Besonderheiten der Genossenschaften eingeht. Wir sagen dazu: Achtung, Mogelpackung!

Wir sorgen seit über 130 Jahren für sicheres und bezahlbares Wohnen und für stabile Nachbarschaften. **Wir haben bis heute die niedrigsten Durchschnittsmieten (5,60 Euro/pro Quadratmeter) – mehr als einen Euro unter dem Berliner Mietspiegel.** Wir bieten die meisten Leistungen beim Service und im sozialen Bereich und Sicherheit mit lebenslangem Wohnrecht. Verständlich, dass Sie im Schnitt nur alle 21 Jahre umziehen. **Wir reinvestieren von jedem eingenommenen Euro ca. 80 Cent in unsere Bestände und in den Neubau.** 2018 haben wir mehr als 800 Mietwohnungen fertiggestellt, 2019 sollen es nochmal so viele sein.

Für viele Menschen klingt es gut: „Fünf Jahre keine Mieterhöhung!“. Aber was das in allen Konsequenzen für zukünftiges Wohnen in Berlin, auch für unsere Wohnungen bedeutet, sagt der Senat nicht. **Wir wirtschaften seit über 130 Jahren gut und wollen das auch gern weiter tun.** Wenn jetzt der Staat in unser genossenschaftliches System eingreift, kann das viele negative Konsequenzen haben. Deshalb haben wir unsere wichtigsten Argumente für Sie aufgeschrieben.

Der Mietendeckel verhindert Neubau – das ist nicht solidarisch

In vielen Äußerungen zum Mietendeckel wurden wir aufgefordert, uns solidarisch zu den von maßlosen Mieterhöhungen betroffenen Menschen zu verhalten und den Mietendeckel nicht abzulehnen. Wir würden uns sehr gerne – wie seit über 130 Jahren – solidarisch zeigen und neue Häuser bauen, damit mehr Menschen Genossenschaftsmitglieder werden und in bezahlbare Wohnungen ziehen können – ohne Angst vor Eigenbedarfskündigungen oder Verkauf. Der Mietendeckel hält uns davon ab. Die Rechnung ist einfach: Ohne Rechtssicherheit und ohne Überschüsse keine Investitionen mehr, vor allem nicht mehr in den Neubau. **Schon heute fehlen in Berlin aber schätzungsweise 100.000 Wohnungen – Tendenz steigend.** Das ist auch der Grund dafür, dass die Mieten steigen. Wenn durch den Mietendeckel noch weniger neue Mietwohnungen entstehen, wird es zukünftig noch schwieriger, in Berlin eine Wohnung zu finden. Das trifft alle. Da hilft auch nicht, dass Neubauwohnungen vom Mietendeckel ausgenommen sein sollen – weil wir ohne auskömmliche Ertragssteigerung nicht das für den Neubau notwendige Eigenkapital aufbringen können.

Aus für seniorengerechte Modernisierungen

Mit einem Mietendeckel könnten die Mieten pro Jahr nur um maximal 1,3 % steigen – bei deutlich höher gestiegenen Baupreisen. Deshalb müssten wir wichtige Investitionen in die seniorengerechte Her-richtung von Wohnungen streichen oder reduzieren. Das heißt: **Kein Einbau von Aufzügen, kein Umbau zu barrierearmen oder -freien Bädern, kein Anbau von komfortsteigernden Balkonen, keine seniorenenorientierte Gestaltung von Wohnumfeldern, weniger gemeinschaftsstärkende Sozialarbeit.**

Nachteile für Mitglieder, Häuser, Nachbarschaften und Stadtbild

Löhne, Gehälter und vor allem Baupreise (18 % in den letzten Jahren, Quelle: BKI) steigen deutlich – gleichzeitig sollen die Nutzungsentgelte durch den Mietendeckel gesetzlich nur noch um maximal 1,3 % pro Jahr

steigen können. Das heißt: Uns wird die Möglichkeit genommen, Rücklagen für Investitionen im Sinne unserer Mitglieder zu bilden. Im Gegenteil: Wenn die Kosten steigen und die Einnahmen real an Wert verlieren, schmilzt der Wert unserer Unternehmen. Erste vorsichtige Schätzungen gehen von Einnahmeverlusten von mindestens 150 Millionen Euro in fünf Jahren aus. An dieser Stelle noch ein Wort zum „Trost-pflaster“ Härtefallregelung, die der Senat anbietet: Das bedeutet, dass wir unsere **Genossenschaften zu Härtefällen verkommen lassen** sollen, um das dann prüfen zu lassen, und unser wirtschaftliches Wohlergehen der Willkür von Behörden ausliefern.

Abpuff für die Sozialarbeit

Kooperation mit Kitas, Sportvereinen, Organisation von Freizeitaktivitäten, Schul- und Bildungsarbeit, Sponsoring und Kulturunterstützung, Stabilisierung von Nachbarschaften: **Soziales Engagement hat bei uns Genossenschaften Tradition, sehr viele Facetten und ist für stabile Kieze von größter Bedeutung.** Auch das muss aber alles finanziert werden – was nur auf Grundlage von auskömmlichen Einnahmen geht. Indem der Mietendeckel die Wirtschaftskraft von Genossenschaften untergräbt, untergräbt er auch ihre Möglichkeiten für soziales Engagement.

Weniger statt mehr Klimaschutz

Wenn die Einnahmen nicht mehr mit den Kosten Schritt halten können, **muss bei den Investitionen gespart** werden. Besonders treffen würde das **energetische Modernisierungen und damit Klimaschutzprojekte.** Junge Menschen gehen bei den „Fridays for Future“ für mehr Klimaschutz auf die Straße. Lange, trockene und heiße Sommer machen den Klimawandel deutlich und der Berliner Senat will CO₂-Neutralität bis 2035 schaffen. Weniger Klimaschutz wäre jetzt ein fatales Signal. Auch eine Landesförderung für Klimaschutz könnte diese Ausfälle nicht kompensieren. Wie schützen wir unsere Häuser und Kieze vor der Hitze? Wie schaffen wir durch Begrünung und Bewässerung ein lebenswertes Stadtklima? **Mit einem Mietendeckel lässt sich die Zukunft nicht gestalten.** Daran ändern auch die im Gesetzesentwurf vorgesehenen wenigen Erhöhungsmöglichkeiten bei Modernisierungen nichts, weil sie zu wenig Spielraum lassen und außerdem mit einem **sehr großen bürokratischen Aufwand** verbunden wären.

2025 gibt's Mietenturbo statt Mieterschutz

Kommt der Mietendeckel, geht der gültige Mietspiegel. Der kann nämlich nur auf Grundlage von Mieten ohne staatliche Beeinflussung erstellt werden – und würde mit einem Mietendeckel deshalb ausgehebelt. **Unsere Bewohner sind zwar durch Satzung, Selbstverpflichtung und interne Deckelung geschützt.** Aber: Der Mietspiegel schützt auch alle anderen Mieterinnen und Mieter vor überzogenen Mieterhöhungen. Was passiert also, wenn der Mietendeckel nach einigen Jahren ausläuft? Oder von Gerichten gekippt wird? Dann könnten die, die man zähmen wollte, die Abwesenheit eines Mietspiegels nutzen, um die Mieten nach Gusto drastisch zu erhöhen – zumal nach Jahren des Mietenstopps. Denn als Instrument für Vergleichsmieten gibt es ihn nicht mehr.

Verstaatlichung statt Selbstverwaltung

Der **Mietendeckel würde tief in die gesetzlich verbrieften genossenschaftliche Selbstverwaltung und auch in das Genossenschaftsgesetz eingreifen.** An Stelle der Genossenschaftsorgane würde der Staat über elementare Belange der Genossenschaft – wie die **Gestaltung der Nutzungsentgelte** – bestimmen. Durch diesen geplanten Eingriff würden die in den Satzungen verankerten **Rechte, Pflichten und Aufgaben maßgeblich ausgehebelt.** Machen wir uns nichts vor: Das wäre der Einstieg in die staatliche Bevormundung und Vereinnahmung von Genossenschaften – zu **Lasten der Eigentümer und das sind die Mitglieder** – also Sie.

Die Preistreiber haben die Schlupflöcher schon gefunden

Diejenigen, deren oberstes Credo die Rendite ist, werden immer Schlupflöcher finden Gesetze und Regelungen zu umgehen: Schon die Mietpreisbremse hat zu einem Anstieg der möbliert vermieteten Wohnungen geführt. Teure „Abstandszahlungen“ z.B. für Kücheneinrichtungen umgehen den Mietendeckel. Mancher West-Berliner mag sich an die 70er/80er Jahre erinnern, die Zeit **günstiger Mieten, aber auch hoher Abstandszahlungen** für oft zweifelhaftes Mobiliar.

Statt Mietwohnungen werden noch mehr Eigentumswohnungen gebaut – vorzugsweise **hochpreisig**. Auch die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen wird noch weiter zunehmen, und damit auch die **Spekulation mit Häusern und Grundstücken**.

Aus verlässlich wird unzuverlässig – aus Recht wird Unrecht

Der Referentenentwurf des geplanten Gesetzes sieht vor, dass **Nutzungsentgelte unter bestimmten Bedingungen nachträglich abgesenkt** werden können. Das ist ein Eingriff in bestehende Verträge – und damit ein Verstoß gegen das **Rückwirkungsverbot, ein ganz elementares Fundament des Grundgesetzes und unseres Rechtsstaats**. Nutzungsentgelte sind ein wesentlicher Teil von Finanzierungskonzepten und Wirtschaftsplänen. Ihre Absenkung hätte auch direkte negative Auswirkung auf die Bedienung von Krediten und damit auf unsere Finanzierungsmöglichkeiten. Zudem würden damit auch die Beleihungswerte der Gebäude verringert. Die Folgen: Banken müssten für bereits gewährte Kredite zusätzliche Sicherheiten fordern oder sie andernfalls kündigen. Junge Genossenschaften haben einen großen Kapitalbedarf, zumal wenn sie gebaut haben. Zur Sicherung ihrer Finanzierung sind sie deshalb auf regelmäßige Anpassung ihrer Nutzungsentgelte angewiesen. Sie wären ganz besonders gefährdet.

Gefahr für Arbeitsplätze

Weniger Investitionen = weniger Aufträge für Handwerk und Bauunternehmen = weniger Umsatz = Jobverluste. Das gilt für unsere Partner, aber auch für uns selbst. Unter dem Strich wären mehrere **Tausend Arbeitsplätze in Gefahr** – und das in Zeiten, da die Arbeitslosigkeit in Berlin trotz aller Erfolge in der Vergangenheit nach wie vor deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt und die konjunkturelle Dynamik auch in unserer Stadt nachzulassen beginnt.

Genossenschaften gehören zum Immateriellen Kulturerbe der UNESCO

Gemeinwohlorientierung, Solidarität, Selbstverwaltung und stadtentwicklungspolitische Verantwortung: Das sind auch die Grundlagen, auf denen die Genossenschaftsidee 2016 von der UNESCO in die Liste des Immateriellen Kulturerbes aufgenommen worden ist – eine hohe Anerkennung und Ehre. Ausgerechnet für diese große soziale Erfolgsgeschichte hätte der vom Berliner Senat geplante „Mietendeckel“ besonders drastische Folgen und würde sie massiv bedrohen.

Berlin braucht bezahlbaren Neubau und ein zuverlässiges Mietrecht –

keinen Mietendeckel!

Keine Frage – es gibt unter den Vermietern einige „schwarze Schafe“, die die starke Anspannung am Berliner Mietwohnungsmarkt für starke Mietsteigerungen ausnutzen. Solcher Missbrauch macht den Menschen Angst und sie gleichzeitig wütend – zu Recht! Gegen solchen Missbrauch helfen aber vor allem zwei Dinge:

1. **Deutlich mehr Neubau.** Hier könnten Genossenschaften noch mehr leisten. Wenn wir **bezahlbares Bauland bekommen**, die Zusammenarbeit mit den Baubehörden funktioniert und wir wirtschaftlich handeln können, läge unsere potenzielle Neubauleistung bei rund **2.000 neuen Wohnungen – pro Jahr**. Das wären mehr als doppelt so viele, wie wir derzeit errichten.
2. **Ein zuverlässig durchgesetztes Mietrecht.** Deutschland verfügt schon jetzt mit dem Bürgerlichen Gesetzbuch, dem Strafgesetzbuch und dem Wirtschaftsstrafgesetzbuch über **eines der stärksten Mietrechte Europas – es muss nur wirkungsvoll angewandt werden**. Mieterinnen und Mieter müssen sich darauf verlassen können, dass **Missbräuche und Verstöße geahndet** werden – indem sie ihre Rechte kennen, indem der **Mietspiegel geschützt und durchgesetzt wird**, indem Wohnungs- und Ordnungsämter ihre Arbeit erledigen können, indem Gerichte in überschaubaren Zeiträumen nachvollziehbare Urteile fällen.

An diesen beiden Punkten muss das Land Berlin ansetzen. Der Mietendeckel ist ein Experiment, für das am Ende alle zahlen müssen: Sowohl die Vermieter als auch Berlins Mieterinnen und Mieter. Uns nimmt er die Grundlage, auf der **wir seit mehr als 130 Jahren das soziale Berlin mitgestalten**. Der Mietendeckel ist schlecht für uns Genossenschaften, und er ist schlecht für Berlin.

Eine sanierte Wohnung zum alten Preis? Nicht genossenschaftlich

Ein typisches Beispiel: Die Mieterin hat 40 Jahre bis zu ihrem Tod in ihrer Altbau-Wohnung gelebt. Hier hat sie ihre Kinder großgezogen und noch lange mit ihrem Mann gewohnt. Bevor dort wieder eine Familie mit Kindern einziehen kann, sollen die 4,5-Zimmer grundsaniert und auf zeitgemäßen Standard gebracht werden. Die verstorbene Mieterin **hatte bislang 5,80 Euro/m² nettokalt** gezahlt. **Die neuen Mieter sollen dann 6,50 Euro/m² zahlen**. Aber der Mietendeckel macht die kalkulierte Erhöhung unmöglich und der vorgesehene Modernisierungsaufschlag greift hier nicht. Die Alternativen der Genossenschaft? Entweder sie investiert wie geplant die 34.960 Euro in die Wohnung und verschenkt Geld oder die Miete wird nicht erhöht und nur das Allernötigste investiert: Kein neues Bad, Maler komplett gestrichen, Elektroleitungen nur auf einen sicheren Standard gebracht. Alles in allem für maximal 5.000 Euro. Der neue Nutzer kann dann auf eigene Kosten sanieren, aber nicht Do-it-yourself.

Eine sanierte Wohnung zum alten Preis ist nicht nur wirtschaftlich untragbar, sondern widerspricht auch dem genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz.

Durchschnittliche Sanierungskosten:

- 7.000 Euro: Elektro (u.a. neuer Zähler, Medienanschlüsse in allen Räumen)
- 16.000 Euro: Sanitär/Heizung (Bad-Modernisierung, Küchenanschlüsse, Fliesen)
- 1.000 Euro: Fußböden (z.B. schleifen/versiegeln, Parkett ausbessern)
- 1.000 Euro: Tischler (Fenster und Türen herrichten, Dichtungen erneuern)
- 9.000 Euro: Maler (Tapeten entfernen, malern, Decken mit Vlies bekleiden, lackieren)
- 800 Euro: Fußboden (Küche neues Linoleum)
- 160 Euro: Bau-Endreinigung
- **34.960 Euro Budgetsumme**

Sozialer, genossenschaftlicher Frieden gestört

Der Mietendeckel schafft **schwere Ungerechtigkeiten**, die den **sozialen Frieden** in unseren Genossenschaften **massiv stören**. Typisches Beispiel: Familie X ist im Mai 2019 in eine Genossenschaftswohnung gezogen und zahlt seitdem 7,80 Euro/qm. In der Nachbarwohnung lebte 40 Jahre eine Frau, die ins Pflegeheim gezogen ist und deren Miete 4,10 Euro/qm betrug. Ob ordentlich oder sparsam renoviert, darf diese Wohnung

an Familie Y nach dem Mietendeckel auch nur für 4,10 Euro/qm wieder vermietet werden. Wie soll man diesen Unterschied in einem Haus den Mitgliedern erklären? „Familie X hat Pech gehabt, weil sie acht Monate früher eingezogen ist“.

Aus dem Bericht einer Wohnungsbaugenossenschaft vom Juni 2025

Wie erwartet, wurde der Mietendeckel auf unbestimmte Zeit verlängert. Da wir unsere Einnahmen praktisch nicht erhöhen können, bleibt das Budget für Instandhaltungsmaßnahmen auf dem Vorjahreslevel. Nachdem die Handwerkerkosten und die Materialkosten erneut gestiegen sind, wird es uns wieder nicht möglich sein, alle Maßnahmen auszuführen. Wir beschränken uns auf die zum Erhalt der Gebäude notwendigen Reparaturen.

Die geplante energetische Sanierung unseres Wohngebietes in Pankow haben wir aufgegeben, ebenso den geplanten Neubau von 75 öffentlich geförderten Seniorenwohnungen in Charlottenburg. Der Kaufpreis des städtischen Grundstücks ist inzwischen so sehr gestiegen, dass es für uns unbezahlbar ist.

Unsere Wohnanlage in Wilmersdorf mit 420 Wohnungen ist zum 1. Mai in den Besitz der Stadt übergegangen, da wir finanziell nicht in der Lage waren, den Erbbaurechtsvertrag zu verlängern.

Zum 1. August werden wir den letzten unserer sechs Nachbarschaftstreffs sowie das Beratungsbüro schließen. Damit lösen wir auch unsere Abteilung Sozialmanagement auf.

Wie einstimmig von der Vertreterversammlung beschlossen, wird zum fünften Mal in Folge keine Dividende ausgeschüttet.

Damit Käufer und Mieter sich schon vor dem Einzug wohlfühlen.

Exposés, Online-Vermarktung,
Vermietungsförderung



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de