



# Der Mietendeckel verschärft die Probleme des Berliner Wohnungsmarkts!

*Am 18. Juni 2019 wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ein Eckpunktepapier über die Einführung eines Mietendeckels vorgestellt. Neben den bereits existierenden Milieuschutzgebieten und der Mietpreisbremse, würde der Mietendeckel die schwerwiegendsten Folgen für den Berliner Wohnungsmarkt haben, ohne aber dessen strukturelle Probleme zu lösen. Die IHK Berlin positioniert sich klar gegen einen Mietendeckel. Er entlastet den Wohnungsmarkt nicht und führt zu weniger Investitionen.*

## MIETRECHT IN BUNDESHAND

Es ist sehr umstritten, ob das Land Berlin überhaupt ein Mietendeckelgesetz erlassen darf. Denn das **Mietrecht wird auf Bundesebene** für ganz Deutschland einheitlich geregelt. Die IHK Berlin ist der Ansicht, dass der Bundesgesetzgeber mit der **Mietpreisbremse** eine erschöpfende Regelung für die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn getroffen hat. Für die **Länder** gibt es somit grundsätzlich **keinen Spielraum für eine eigene gesetzliche Regelung**. Einzig für den öffentlich geförderten Wohnraum könnte an eine gesetzliche Mietpreisbindung gedacht werden, wobei diese faktisch in vielen Ländern schon existiert. Für **Wohnungen**, die am **freien Markt** vorhanden sind, gelten jedoch **ausschließlich die Regeln im BGB**. **Rechtlich würde der Mietendeckel auf wackeligen Füßen stehen**. **Die Folge: Gerichtliche Verfahren, die den Mietendeckel wieder kassieren könnten.**

## INVESTITIONEN WERDEN GEHEMT

Die **landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften schaffen es nicht den Wohnungsbedarf zu decken**. Der StEP Wohnen 2030 beziffert den jährlichen Neubaubedarf für die Jahre **2017–2021 auf 20.000 Wohnungen pro Jahr**. Diese ambitionierten Zahlen konnten schon **2018, mit 14.463 neuen Wohnungen, nicht gehalten werden**. Das Land Berlin ist also mehr als je zuvor auf private Investitionen in den Wohnungsneubau angewiesen, wenn es seine Ziele erreichen möchte. Für die Wohnungswirtschaft ist der Mietendeckel allerdings ein **abschreckendes Zeichen und viele Unternehmen werden ihre Investitionen einstellen oder zumindest nochmals überdenken**. Denn auch wenn Neubauten zunächst von einem Mietendeckel ausgeschlossen sein sollen, **so entzieht er allen Bauvorhaben die wirtschaftliche Planungssicherheit**. Private

Bauunternehmen sind auf rentable Geschäfte angewiesen, die mit einem **Mietendeckel nicht zu realisieren sind**. **Kommunale und private Wohnungsbaugenossenschaften** haben bereits angekündigt, dass geplante **Investitionen mit einem Mietendeckel nicht mehr finanzierbar seien**. Hinzu kommen weitere Ausnahme- und Genehmigungsregeln, die nicht nur die Verwaltungen belasten, sondern auch wichtige Kapazitäten binden.

## UNDIFFERENZIERTER REGELUNG

**Die undifferenzierte Gleichbehandlung aller Vermieter ist ungerecht**. Insbesondere Vermieter die nur **moderate Mieterhöhungen in den letzten Jahren verlangten würden die Leidtragenden sein**. Wenn auch moderate Mietsteigerungen nicht mehr möglich sind, werden sich Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen als Minusgeschäft herausstellen. Dass Immobilien für viele private Rentenversicherungen als Investitionsobjekt und für Privatleute als Altersvorsorge dienen, lässt den Kreis der Betroffenen noch signifikant steigen. Die negativen Folgen sind kaum abschätzbar.

## IHK-AKTIVITÄTEN

Die IHK zeigt unter anderem in ihrem Positionspapier – „Fünf Bausteine für die Bau- und Flächenpolitik in Berlin“, Alternativen für eine bessere Wohnungsbaupolitik auf.

ANSPRECHPARTNER 

Maximilian Berrens

Telefon: +49 30 31510-452

E-Mail: [maximilian.berrens@berlin.ihk.de](mailto:maximilian.berrens@berlin.ihk.de)