



Fakten gegen den Mietendeckel

Neben den offenen Fragen zur Zuständigkeit in der Gesetzgebungskompetenz und einer noch stärkeren Belastung der Verwaltung durch die Prüfung von Ausnahmeregelungen, wirkt der Mietendeckel auch als knallharte Investitionsbremse. Das alles lenkt von der eigentlichen Großbaustelle ab: Nämlich dem Schaffen neuen Wohnraums. Hier finden Sie Fakten und Argumente, die gegen einen Mietendeckel sprechen.

Der Mietendeckel ist ungerecht und verhindert Investitionen

- Private Vermieter, insbesondere Wohnungsbaugenossenschaften, die für moderate Mieten stehen, können geplante Investitionen nicht mehr realisieren. Dies hätte zur Folge, dass weitere Wohnungen – ausgerechnet im Segment für Geringverdiener und Mittelstand – fehlen würden.
- Die Kosten für Instandhaltung und Reparatur können nicht refinanziert werden. Die Folge: Notwendige und auch politisch gewünschte Investitionen wie z.B. in die Energieeffizienz, oder der Umbau zum altersgerechten Wohnen werden ausbleiben.
- Auch die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften werden eigenwirtschaftlich weniger investieren können. Zusätzlich benötigtes Geld muss aus dem Landeshaushalt oder durch höhere Verschuldung bereitgestellt werden.
- Die undifferenzierte Gleichbehandlung aller Vermieter und Mieter ist ungerecht und spiegelt nicht die unterschiedlichen Mietenniveaus und Entwicklungen der letzten Jahre in Berlin wieder.
- Wenn mit Immobilien in Berlin künftig keine Rendite mehr erwirtschaftet werden darf, wird dies auch negative Konsequenzen für die Altersvorsorge von Eigentümern und allen Menschen mit privater Altersvorsorge haben, deren Versicherer, gerade mit dem Ziel einer sicheren und langfristigen Geldanlage, in den Wohnungsmarkt investiert haben.
- Ein Mietendeckel würde zu einer Verstärkung der Mietpreisunterschiede zwischen Bestandsmieten und Neubaumieten führen und insbesondere Leute treffen, die aktuell keine Wohnung haben und auf Neubauten angewiesen sind. Die steigenden Kosten bei der Mietpreisentwicklung würden einzig die Mieter in Neubauten zu tragen haben.
- Aktuell sollen Neubauten zwar vom Mietendeckel ausgenommen werden, fraglich ist jedoch bis zu welchem Zeitpunkt nach Fertigstellung ein Gebäude als Neubau eingestuft wird und der Mietendeckel noch nicht greifen würde. Investoren brauchen hier Planungssicherheit. Der Finanzierungszyklus eines Wohngebäudes über eine Fremdfinanzierung läuft üblicherweise zwischen 25-30 Jahren.



- Die Wirtschaftlichkeit als Grundlage privater Bautätigkeit muss anerkannt bleiben, damit neuer Wohnraum entstehen kann. Der Mietendeckel könnte gerade Privatbesitzer zu Wohnungsverkäufen anreizen, um sich nicht zu vielen Regulierungen aussetzen zu müssen.
- Durch fehlende Investitionen wird die Gebäudesubstanz vernachlässigt und der Wohnkomfort sinkt. Wer also de facto Investitionen in die Substanz unrentabel macht, leistet dem schleichenden Verfall Vorschub.
- Durch den Mietendeckel wird kein Quadratmeter neuer Wohnraum geschaffen. Zusätzlich war die Erteilung von Baugenehmigungen für neue Wohngebäude im Jahr 2018 bereits rückläufig. Dieser Trend dürfte sich durch eine steigende Unrentabilität und Planungsunsicherheit mit einem Mietendeckel verstärken.
- Die Objektförderung im sozialen Wohnungsbau, entzieht dem Wohnungsmarkt Wohnungen und verengt das Angebot im freien Markt. Die Subjektförderung stellt die bessere Alternative dar.

Berlin fehlt die Gesetzgebungskompetenz für einen Mietendeckel

- Dem Bund steht grundsätzlich die Gesetzgebungskompetenz für das Mietrecht und der damit verbundenen Regelungsinstrumente zu. Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz wurde 2015 vom Bund die Mietpreisbremse eingeführt. Sie wird als abschließende Regelung auf dem Gebiet des Mietpreisrechts angesehen und bietet keinen Raum für eine zusätzliche Regelung.
- Nur im Bereich des sozialen Wohnungsbaus kann der Landesgesetzgeber überhaupt zusätzliche Regelungen zur Mietpreisbindung einführen. Wohnungen auf dem freien Markt sind davon allerdings ausgeschlossen.
- Unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit ist die Mietpreisbremse das mildere Mittel zur Steuerung des Mietenniveaus, als ein Mietendeckel.
- Der Berliner Mietspiegel, der eine objektive Orientierung über die Mietpreise und deren Entwicklungen in den Quartieren darstellt, würde de facto außer Kraft gesetzt werden.
- Es ist unseres Erachtens nach unverantwortlich, ein Gesetz mit einer enormen Tragweite für die Berliner Wirtschaft und die Bevölkerung zu beschließen, welches auf einer sehr zweifelhaften rechtlichen Grundlage basiert. Als Analogie für vorschnelle politische Gesetzesinitiativen die juristischen Überprüfungen nicht standhalten, sei hier auf das aktuelle Urteil des BGH vom 19. Juli 2019 (VIII ZR130/18) verwiesen, in dem der erste Entwurf der hessischen Mietpreisbremse nach mehreren Jahren gekippt wurde.

Schulterschluss zwischen Politik und Bauwirtschaft

- Rund 80 Prozent der fertiggestellten Wohnungen in Berlin im Jahr 2018, wurden von privaten Wohnungsbaugenossenschaften und Bauunternehmen fertiggestellt. Die Realisierung der von



der Politik anvisierten 20.000 neuen Wohnungen jährlich, kann nur gemeinsam mit der Privatwirtschaft geschehen.

- Der Mietendeckel führt durch Genehmigungsvorbehalte zu einer zusätzlichen Belastung der Ämter und der Beschäftigten. Zielführender wäre die Konzentration der personellen und finanziellen Ressourcen auf die Ausweisung neuen Baulands und die Fertigstellung von Bauprojekten.
- Die Siedlungsachsen müssen gestärkt und die dort noch vorhandenen Flächen müssen durch Investitionen in den ÖPNV erschlossen werden.
- Die Landesbauordnung muss wieder vereinfacht werden, um neue Konzepte für den Wohnungsbau zu ermöglichen.
- Wir brauchen einen Schulterschluss zwischen Politik und Bauwirtschaft, um den Wohnungsneubau gemeinsam anzukurbeln.