

Leserzuschrift

Was hilft der Mietendeckel?

Dipl.-Ing. Architekt Ulrich Springer

Über das Für und Wider des Mietendeckels ist bereits Vieles gesagt worden. Ab Februar 2020 geht das Thema vor Gericht. Hierzu eine Prognose: Es nimmt die Klage gegen das Gesetz an. Die Richter ermitteln zunächst, was genau sein Gegenstand und wer davon betroffen ist. Dafür werden die Parteien, vor allem die Beklagte, eine ganze Reihe von Antworten geben müssen. Wer wird durch das Gesetz geschützt und warum und wer nicht? Wie viele und welche Wohnungen sind vom Mietendeckel betroffen und welche bleiben unberücksichtigt? Wo liegen diese Wohnungen und welche Mieten werden dort aufgerufen? Welche Einkommensgruppen sollen genau geschützt werden? Wie viele Einwohner mit welchen Einkommen bewerben sich konkret um welche Wohnungen? Diese und weitere Fragen will das Gericht beantwortet wissen, um sich einen Überblick über die Lage auf dem Wohnungsmarkt sowie die Basis und Kriterien des Mietendeckels zu verschaffen.

Welche Antworten der Senat findet, bleibt abzuwarten. Die Daten- und Faktenlage, begründet jedenfalls keineswegs seine systemstürzende Intervention. Wohl auch deshalb fordert jetzt die Regierung, nachdem sie das Gesetz beschlossen hat, Grundeigentümer und Immobilienwirtschaft zu Gesprächen auf. Üblicherweise läuft es umgekehrt - man redet miteinander und beschließt dann. Die Grünen wollen sogar im parlamentarischen Gesetzgebungsverfahren erreichen, dass Wohnungsbaugenossenschaften doch noch vom Mietendeckel ausgenommen werden, obwohl sie selbst am Kabinettstisch soeben anders entschieden haben. All dies lässt ahnen, dass mit dem Zustandekommen des Gesetzes, seiner endgültigen Verabschiedung und Umsetzung vieles im Argen liegt.

Wer bloß überschlägig die Bestandsdaten und Problemlagen ausmisst – das Gericht wird es sehr präzise haben wollen -, für den ist ein Mietendeckel, der sich über die gesamte Stadt legt, kaum plausibel. Von den knapp zwei Millionen Wohnungen in Berlin sind nach Aussage des Senats rund 1,5 Millionen,

also drei Viertel, vom Mietendeckel betroffen. Nur die ab 2014 errichteten sowie sozial gebundenen Wohnungen (einschließlich Wohnheimen und Trägerwohnungen für soziale Härtefälle) bleiben außen vor. Warum die landeseigenen und genossenschaftlichen Bestandswohnungen in Berlin (zusammen rund eine halbe Million Wohneinheiten), die mit ihren durchschnittlichen Mietpreisen klar unterhalb des aktuellen Mietenspiegels liegen, einbezogen werden, weiß niemand so recht. Sie haben mit den Problemen, die durch den Mietendeckel beseitigt werden sollen, wenig bis gar nichts zu tun. Selbst die viel gescholtenen privaten Wohnungskonzerne und -unternehmen rufen in der großen Breite ihres Bestands (230.000 Wohnungen) Mieten auf, die sich am Mietenspiegel orientieren, wie die Zahlen des Verbands der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsbau-Unternehmen (BBU) ausweisen. Gleiches gilt auch für den bei weitem größten Kreis der privaten Vermieter, die Eigentümer einer Wohnung oder eines Geschossbaus sind. Im Vergleich der 77 deutschen Großstädte liegt Berlins Mietniveau, gemessen an den Haushaltseinkommen, ebenfalls nicht im Spitzenfeld.

Dies hängt vor allem mit den Baualterklassen zusammen, welche nach dem Krieg entstanden. In West-Berlin fand bis zum Ende der 1980er Jahre nahezu ausschließlich preisgebundener, staatlich geförderter sozialer Wohnungsbau statt. Für die Errichtung der Großsiedlungen im Osten der Stadt zeichneten bis 1990 die staatlichen Wohnungsbaukombinate verantwortlich mit hochsubventionierten Niedrigmieten. Ihre Sanierung und Modernisierung seit der Wiedervereinigung haben diese Bestände nicht in Hochpreiswohnungen verwandelt. Im Gegenteil. Der zwischen 1950 bis 1990 errichtete Wohnungsbestand weist seit langem die geringsten Mietpreissteigerungen auf. Das Problem enormer Einstiegsieten bzw. starker Mietpreisanstiege ist vielmehr auf genau zwei Segmente konzentriert: den Neubau der vergangenen Jahre, der lediglich 3 – 4% des Berliner Gesamtwohnungsbestands aus-

macht sowie den Altbau vor 1918, dieser indes nicht stadtweit, sondern auf die drei Innenstadtbezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow mit dem Teilgebiet Prenzlauer Berg konzentriert. Dabei handelt es sich um rund 200.000 Wohnungen, die überwiegend bereits modernisiert und zu meist im Rahmen der Mietspiegelgrenzen vermietet sind. Das Merkmal Hochmiete oder überhöhte Miete trifft faktisch auf einen maximal einstelligen Prozentsatz aller Berliner Wohnungen zu. Die Diagnose vom stadtweiten und flächendeckender „Mietenwahnsinn“ wird durch die Zahlen nicht gedeckt.

Absolut real ist hingegen der Wohnungsmangel, der nach letzten Berechnungen der landeseigenen Berliner Investitionsbank IBB 135.000 Wohnungen erreicht. Für ihren Bau würden bei heutigen Fertigstellungszahlen acht Jahre benötigt. Leidtragenden sind nicht Wohnungsbesitzer, sondern vor allem Wohnungssuchende, die kaum passende Angebote finden und etwa ein Viertel höhere Mieten gewärtigen als Bestandsmieter. Weil die Stadt beim Neubau bezahlbarer Wohnungen konzeptlos agiert und bei Neu- und Wiedervermietungen Kostenmieten und Knappheitspreise aufgerufen werden, wird über die gesamte Stadt ein Mietendeckel gestülpt. Dies ist unverhältnismäßig, wirtschaftlich unlogisch und obendrein wohnungspolitisch kontraproduktiv.

Der Senat hat – unabhängig von seiner politischen Ausrichtung – in den letzten drei Jahrzehnten konsequent antizyklisch gehandelt. Er verkaufte Wohnungsbestände als die Immobilienpreise im Keller waren. Jetzt kauft er sie zu Höchstpreisen. Von Marktverständnis zeugt das nicht. Seltsamerweise scheint man in der Stadt sogar stolz darauf zu sein und spricht zugleich von Marktversagen. So begreift die Landespolitik auch nicht die Folgen ihrer gesetzlichen Interventionen auf dem Wohnungsmarkt oder nimmt fatale Nebenwirkungen einfach in Kauf. Private und institutionelle Immobilieninvestoren sind nämlich keineswegs auf den Berliner Wohnungsmarkt angewiesen.

1. Sie verlassen Berlin Richtung Brandenburg, bauen und zahlen ihre Steuern dort. Schon heute boomt der Geschosswohnungsbau im Berliner Umland. Es entstehen in diesem Bereich mittlerweile fast so viele Wohnungen wie durch den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Mehrgeschossbau in Brandenburg wird das Häuschen im Grünen demnächst überwiegen.
2. Wohnungsunternehmen, die von den angekündigten Enteignungen betroffen sein könnten, ziehen nach Brandenburg und spalten sich in mehrere Gesellschaften zu maximal 3.000 Wohneinheiten auf, also in Größen unterhalb der geplanten Verstaatlichungsschwelle.
3. Auch die Wohnungssuchenden weichen zunehmend in das Berliner Umland aus. Dort entrichten sie ihre Steuern, während sie in Berlin arbeiten und dessen Infrastruktur sowie die sozialen, medizinischen, schulischen, akademischen und kulturellen Einrichtungen nutzen.
4. Wohnungen, nicht nur in Berlins Hochmietensegment, werden nach Auslaufen der Spekulationsfrist vermehrt verkauft.
5. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wird sich insgesamt erheblich beschleunigen, so wie es in Madrid, Barcelona und London einst die Einführung von staatlichen Mietpreisregulierungen bewirkte.
6. Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in den gedeckelten Beständen werden spürbar zurückgehen. Schrumpfende Mietenüberschüsse werden überall investiert, nicht aber in Berlin.
7. Vermietungen in Ein- bis Zweifamilienhäusern kommen weitgehend zum Erliegen, da Erträge und Risiken auseinandergehen. Vermietete werden gegenüber mieterfreien Häusern mit einem Abschlag von rund 20% veräußert, mithin der fünffachen Jahreskaltmiete.
8. Der Bau von Studentenwohnungen durch private Investoren wird eingestellt.

Der Senat zuckt darüber nur mit den Achseln und meint, dass all dies der Anziehungskraft der Metropole keinen Abbruch tut. Stimmt. Der Bevölkerungszug nach Berlin und in die Metropolregion wird auch mit Mietpreisbremse und Mietendeckel ungebremst weitergehen. Bis 2030 hat Berlin mühelos die Vier-Millionen-Schwelle überschritten und zählt gemeinsam mit dem engeren Umland klar über fünf Millionen Einwohner. Die Wohnungsfertigstellungen im sozialen Wohnungsbau werden demgegenüber weit zurück bleiben, alle Ziele des Mietendeckels verfehlt und die Wohnungsprobleme noch drängender sein als zuvor. Einzige Lösung wäre ein massives Bauflächen- und Bauprogramm für Berlin und das märkische Umland. Es fehlt bis heute. Alles andere bleibt politische Kosmetik.