

„Wir lehnen den Mietendeckel gänzlich ab“

FDP und CDU diskutieren mit Vertretern der Wirtschaft über die geplante Begrenzung der Wohnkosten – das Ergebnis ist eindeutig.

Ulrich Paul



In Berlin mangelt es an bezahlbaren Wohnungen.

Foto: Stefan Zeitz/ imago images

Berlin Bei einem Fachgespräch zum „sogenannten Mietendeckel“ wollten die Fraktionen von CDU und FDP am Mittwoch Mieterverbände und Vertreter der Wirtschaft zu Wort kommen lassen. Doch zu der Anhörung im Abgeordnetenhaus fanden sich am Ende keine Mieterorganisationen, dafür umso mehr Vertreter der Immobilien- und Bauwirtschaft zusammen. So überwog die Kritik.

Sandra Trommsdorf von der Industrie- und Handelskammer (IHK) befand, der Mietendeckel sei nicht nur eine Investitionsbremse, sondern zugleich eine Konjunkturbremse. Er belaste zum einen den Berliner Haushalt, zum anderen führe er zu einem erheblichen Steuerverlust. Rot-Rot-Grün trete die unternehmerische Freiheit mit Füßen, so Trommsdorf.

Jürgen Wittke, Hauptgeschäftsführer der Handwerkskammer, sagte, die Betriebe rechneten infolge des Mietendeckels mit einem Rückgang an Aufträgen. Zahlen zu den möglichen Auswirkungen könne er nicht nennen. Aber in persönlichen Gesprächen hätten ihm Unternehmer von Umsatzausfällen „in Millionenhöhe“ berichtet. Umfangreiche Sanierungsvorhaben würden mit dem Mietendeckel nicht durchführbar seien. Die Wohnungsgenossenschaften, die zurzeit zu den günstigsten Vermietern gehören, bekräftigten ihre Kritik an dem Preisdeckel.

Sanierungen müssten zurückgehalten werden

„Wir sehen als Genossenschaften einen Eingriff in unsere selbst-demokratischen Verfahren“, sagte Jörg Wollenberg, Vorstandsmitglied der Berliner Baugenossenschaft. Weil Einnahmen ausfielen, müssten die Genossenschaften ihre Investitionen „anpassen“, also Sanierungen zurückfahren. In den bereits sanierten Wohnungen müssten gleichzeitig Mieten reduziert werden, was keinem Genossenschaftsmitglied in einer nicht-sanierten Wohnung zu vermitteln sei.

„Wir werden das wirtschaftlich überleben“, sagte Wollenberg. Die Genossenschaften rechneten aber mit Ertragsausfällen in Höhe von 150 bis 180 Millionen Euro. Diese müssten als Ausgaben zusammengestrichen werden. „Neubau wird es mit uns nicht geben“, stellte Wollenberg fest. Denn das nötige Eigenkapital könne aus den aktuellen Mieten nicht erwirtschaftet werden. Wollenberg mutmaßte aber noch etwas ganz anderes: „Man will an die Genossenschaften ran“, sagte er.

Es gebe eine Genossenschaft von unten, die die Basisdemokratie zurückfordere. Das heiße, Mieter würden darüber entscheiden, was in ihren Wohnungen geschieht. Das werde durch das Gesetz noch unterstützt. „Wir lehnen den Mietendeckel gänzlich ab“, sagte Wollenberg. Die großen Vermieterverbände in Berlin sind sich in der Ablehnung des Preisdeckels ebenfalls einig. „Unsere Unternehmen werden sich entscheiden, woanders zu investieren“, sagte Susanne Klabe von Verband BFW Berlin-Brandenburg.

Berlin hat ein Angebotsproblem

Dass mit der Groth Gruppe gerade ein großer Bauträger angekündigt hat, ein Projekt mit 2500 Wohnungen in Lichterfelde Süd zu realisieren, erwähnte sie nicht. Maren Kern, Chefin des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) sagte, es gebe in Berlin „ein Angebotsproblem“, also zu wenige Wohnungen. Sicher gebe es auch schwarze Schafe unter den Vermietern, aber diese seien nicht die Mehrheit. Kern plädierte dafür, die bestehenden Gesetze zu nutzen, um gegen die schwarzen Schafe vorzugehen.

Gleichzeitig wies die BBU-Chefin auf ein anderes Problem hin: Der Mietspiegel werde durch den Mietendeckel „obsolet“ werden, sagte sie. Frühestens im Jahr 2031 könne nach dem Auslaufen des fünfjährigen Mietendeckels ein neuer Mietspiegel in Kraft treten. Weil im Mietspiegel künftig die Mietänderungen der jeweils zurückliegenden sechs Jahre einfließen sollen. Bis zu einem neuen Mietspiegel würden Mieterhöhungen in Berlin mit drei Vergleichswohnungen begründet – das werde „ein Mieten-Turbo“.

Kai-Peter Breiholdt vom Verband Haus & Grund sagte, er vertrete 8 500 Kleinvermieter in der Stadt. In der Regel würden diese „günstig“ vermieten. In dem von der SPD beauftragten Gutachten zum Mietendeckel stehe zwar, dass der Deckel möglich sei – „aber bitte nicht rückwirkend, bitte die Modernisierung nicht verbieten und bitte nicht in laufende Mietverträge eingreifen“, so Breiholdt.

Hoher Schaden

Sein Verband befürchte eine große Bürokratie durch die neue Regelung. Für große Wohnungsunternehmen sei dies kein Problem, die hätten ihre Rechtsabteilungen. Manche der Kleinvermieter seien damit aber überfordert. Nicht überfordert waren allerdings viele Kleinvermieter damit, nach Aufforderung durch den Verband vor dem Senatsbeschluss zum Mietendeckel am 18. Juni noch schnell die Mieten zu erhöhen.

Mit starken Einnahmeeinbußen rechnet Jan Hase, Chef der Wunderflats GmbH, die etwa 4000 möblierte Wohnungen in Berlin anbietet. Der „Schaden“ durch den Mietendeckel würde sich auf etwa eine Million Euro monatlich belaufen. Für alle rund 30 000 möblierten Wohnungen aller Anbieter in der Stadt würde sich der Schaden auf hochgerechnet 500 Millionen Euro in fünf Jahren belaufen, sagte Hase. Manja Schreiner von der Fachgemeinschaft Bau warnte, kleine, spezialisierte Firmen könnten nicht einfach umsatteln. Wer in der Sanierung tätig sei, werde nicht auf Neubau umschwenken können.