

27.08.2019 / Seite Online

## Berlin beharrt auf Mietendeckel – Wirtschaft will sich wehren

Berlin will ungeachtet heftiger Kritik den Anstieg der Wohnkosten mit einem bundesweit einmaligen Mietendeckel stoppen. “Wir wollen ein Stoppzeichen setzen gegen Spekulationen, für leistbare Mieten und eine soziale Stadt”, sagte Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linke) am Montag.



Am Wochenende hatten Eckpunkte aus ihrem Hause mit strengen Mietobergrenzen von maximal acht Euro je Quadratmeter Aufsehen erregt. Es ist offen, ob sie unverändert in den geplanten Gesetzentwurf des rot-rot-grünen Senats einfließen. Berlins Regierender Bürgermeister Michael Müller (SPD) mahnte eine rechtssichere Lösung an.

### **“Probleme bestehen in allen Ballungszentren”**

Der Deutsche Mieterbund unterstützte den Senat und forderte die Bundesregierung auf, ebenfalls die Mieten zu begrenzen. “Die Probleme hoher Wiedervermietungsmieten, ständig steigender Mieten in bestehenden Mietverhältnissen und der Mieterhöhungen nach Modernisierungen bestehen in nahezu allen Großstädten und Ballungszentren.”

Die Wohnungswirtschaft kündigte dagegen Widerstand gegen die Pläne in der Hauptstadt an. Berlin lockt mit steigenden Mieten und guten Renditechancen auf dem Wohnungsmarkt seit Jahren auch internationale Konzerne an. “Wir werden uns wehren”, sagte der Präsident des Zentralen Immobilien-Ausschusses, Andreas Mattner.

Er sprach von "Enteignung durch die Hintertür" und forderte die Bundestagsfraktionen auf, das Vorhaben per Normenkontrollklage vom Bundesverfassungsgericht überprüfen zu lassen. Auch aus Sicht des Immobilienverbands IVD und der Eigentümerverbandes Haus & Grund wäre ein Mietendeckel verfassungswidrig.

### **"Entwurf ist ein Frontalangriff auf den Rechtsstaat"**

Derweil gerieten Immobilienaktien wieder unter Druck. Vor allem bei den Papieren der auf Berlin fokussierten Konzerne Deutsche Wohnen und Ado Properties hinterließen die Ideen für den Mietendeckel Spuren – mit neuen Tiefstständen seit Ende 2016 und Mitte 2017.

"Dieser Entwurf zu einem Berliner Mietendeckel ist ein Frontalangriff auf den Rechtsstaat und den Zusammenhalt in der Stadt", erklärte Deutsche Wohnen. Der Berliner Mieterverein teilte hingegen mit: "Die hohen Mieten sind eine Gefahr für die Stadt und nicht der Mietendeckel."

Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes in Berlin will der Senat alle Mieten für fünf Jahre per Gesetz einfrieren. Nach den Eckpunkten aus dem Hause Lompscher, die seit Sonntag die Runde machen, sollen Wohnungen je nach Alter und Ausstattung künftig nicht mehr als 3,42 bis 7,97 Euro Kaltmiete je Quadratmeter kosten dürfen.

Die Lage soll dabei keine Rolle spielen. Liegen Mieten über dieser Obergrenze, sollen Mieter dem Vorschlag zufolge die Möglichkeit haben, diese zu senken. Bei Modernisierungen sind Zuschläge angedacht, die aber die Mietgrenze um nicht mehr als 20 Prozent überschreiten dürfen. Ausgenommen vom Mietendeckel sollen lediglich Neubauten ab 2014 sein.

### **Rückenwind für Investoren bleibt aus**

In Berlin waren 2018 drei Mal so viele Wohnungen fertig geworden wie noch zehn Jahre zuvor. Mit 46 neuen Wohnungen je 10 000 Einwohnern liegt die Hauptstadt aber deutlich hinter Hamburg (58) sowie München (53) und Frankfurt (46), wie ein Vergleich örtlicher Statistiken durch die Deutsche Presse-Agentur ergab. Der bundesweite Schnitt lag laut Statistischem Bundesamt bei 35 Einheiten.

In Berlin gebe es keinerlei Rückenwind für Investoren, kritisierte Michael Voigtländer, Immobilienexperte am Institut der deutschen Wirtschaft. "Da wird die Wirtschaft zunehmend verschreckt", sagte er mit Blick auf die Enteignungsdebatte und den geplanten Mietendeckel.

Lompscher nannte das geplante Gesetz einen Akt der "Notwehr". Viele Menschen hätten Angst, sich die Miete künftig nicht mehr leisten zu können. Ziel sei es, eine sozial gemischte Stadt zu sichern. "Dazu ist es erforderlich, in die Bestandsmieten einzugreifen."

### **Senat ist klar, dass Mietendeckel Neuland ist**

Bei den Eckpunkten indes handele es sich um einen "Vorbereitungstand für einen Referentenentwurf". Zur Ausgestaltung des Gesetzentwurfes laufe ein "Arbeitsprozess", in den Experten sowie Vertreter der Koalition und der Wohnungswirtschaft eingebunden seien. In einigen Tagen soll der Entwurf fertig sein.

Der rot-rot-grünen Koalition in Berlin ist klar, dass sie mit dem Mietendeckel rechtliches Neuland betritt und Klagen zu erwarten sind. Sie will den Weg aber gehen, um die "spekulative Gier auf dem Wohnungsmarkt" zu stoppen.

Entscheidend ist die Ausgestaltung. Die Grünen präferieren wie der Mieterverein mit Blick gerade auf Genossenschaften oder kleine Vermieter "atmende" Obergrenzen, die auch Mieterhöhungen nicht ausschließen, etwa zum Inflationsausgleich.

#### **"Mietendeckel soll explodierende Mieten eindämmen"**

Innensenator Andreas Geisel (SPD) mahnte, nicht das Augenmaß zu verlieren. "Nicht der radikalste Vorschlag ist der beste, sondern der wirksamste Vorschlag." Nötig sei ein Mietendeckel, der Mietern schnell und rechtssicher helfe, anstatt jahrelang vor Gericht darüber zu streiten.

Vize-Regierungschefin und Wirtschaftssenatorin Ramona Pop (Grüne) sagte: "Wir müssen einen vernünftigen Interessenausgleich zwischen Mieterschutz und einem rechtmäßigen Eingriff in den überhitzten Berliner Mietenmarkt erreichen." Nicht jeder Vermieter dürfe unter Generalverdacht der Spekulation gestellt werden.

Rückendeckung erhielten Berliner Parteien von ihren Bundesvorsitzenden. "Mit dem Mietendeckel wollen wir die explodierenden Mieten in Berlin eindämmen", erklärte Grünen-Chef Robert Habeck. Die Linken-Vorsitzende Katja Kipping sagte, das Vorhaben sei "genau das, was das Land Berlin jetzt braucht". (dpa/AFX)

Foto: Shutterstock