

06.09.2019, Seite Online

## **BFW spricht von Milliardenrisiko durch den Mietendeckel**



*Für höchstens 6,45 Euro/qm sollen Altbauten, die vor 1918 erbaut worden sind, künftig vermietet werden, wenn der Referentenentwurf zum Gesetz werden sollte. Quelle: Immobilien Zeitung; Urheberin: Martina Vetter*

**Der Berliner Mietendeckel sorgt nach wie vor für jede Menge Aufregung. Jetzt rechnete der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg die in Medienberichten veröffentlichten Zahlen zu möglichen Verlusten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Degewo auf den gesamten Berliner Mietwohnungsbestand um. Demnach müssten Vermieter in den fünf Jahren, die das Gesetz zur Mietendeckelung Bestand haben soll, Einnahmeverluste in Höhe von 1,8 Mrd. Euro hinnehmen.**

Zugrunde liegt der Schätzung eine publik gewordene Zahl der Degewo, die mit 75.000 Mietwohnungen mit Einbußen von 97 Mio. Euro bei den Mieteinnahmen rechnen müsste. Hochgerechnet auf den gesamten Berliner Wohnungsmarkt mit 1,4 Mrd. Mietwohnungen würde sich diese Summe auf 1,8 Mrd. Euro summieren, heißt es vonseiten des BFW.

Eigene Wirtschaftlichkeitsberechnungen auf Basis der im Referentenentwurf für das Gesetz vorgeschlagenen Mietobergrenzen in Berlin gibt es dagegen nicht von den Mitgliedsunternehmen des BFW. Die Berechnungen seien viel zu kompliziert, heißt es auf Nachfrage der Immobilien Zeitung. Und solange der Entwurf noch nicht wirklich spruchreif sei, erspare man sich diese Arbeit.

### **IVD rechnet mit erheblichen Mindereinnahmen bei Neuvermietungen**

Beim IVD hat man inzwischen ebenfalls eine Modellrechnung auf Basis des geplanten Mietendeckels für eine 70 qm große Wohnung erstellt. Die jährlichen Mindereinnahmen bei einer

Neuvermietung würden demnach 20.000 Euro für einen Einheit dieser Größe betragen. Der Verband legt dabei zugrunde, dass die Medianmiete beim Mietendeckel in Berlin 6,27 Euro/qm betragen würde, wenn die Obergrenzen aus dem Anfang dieser Woche vorliegenden Referentenentwurf im Gesetz übernommen würden. Bei der Neuvermietung einer Wohnung mit guter Ausstattung ließe sich hingegen aktuell eine Durchschnittsmiete von 11 Euro/qm erzielen, 4,73 Euro/qm mehr als bei der gedeckelten Medianmiete. Umgerechnet auf die 70 qm große Beispiereinheit würde sich daraus eine jährliche Einbuße bei den Einnahmen von 20.000 Euro ergeben. Die in der Beispielrechnung angesetzte durchschnittliche Neuvermietungsmiete von 11 Euro/qm entspricht dabei dem aktuellen IVD-Wohnpreisspiegel, der erst in den kommenden Wochen veröffentlicht wird.

### **Die Verbändeanhörung läuft**

Am kommenden Montag sind der BFW und andere wohnungswirtschaftliche Verbände zur mündlichen Anhörung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eingeladen. Ihre schriftlichen Stellungnahmen zum Mietendeckel bereiten sie bis Ende nächster Woche vor. Wie berichtet sollen die Mieten in Berlin für fünf Jahre durch Mietobergrenzen eingefroren werden. Zwischen 3,92 Euro/qm und 9,80 Euro/qm dürften demnach die Nettokaltmieten bei Neuvermietungen liegen. Bestandsmieter hätten die Möglichkeit, den Mietzins absenken zu lassen, wenn sie mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens für die Miete einer Wohnung in angemessener Größe aufbringen müssten. Nur wenn eine Wohnung innerhalb der letzten 15 Jahre modernisiert worden ist, kann ein Aufschlag von bis zu 1,40 Euro/qm erfolgen. Bei neuen Modernisierungen ist ohne Genehmigung 1 Euro/qm möglich.

Von Martina Vetter