

# Wem nutzt der Mietendeckel?

Berlin plant einen Mietenstopp, in einigen Fällen sogar die Absenkung von Mieten. Das soll das Wohnen für Geringverdiener billiger machen. Doch begünstigt werden ganz andere Teile der Bevölkerung.

Das vom Berliner Senat geplante Gesetz zur Mietenbegrenzung sieht neben einem Mietenstopp auch eine Absenkung der Bestandsmieten vor. Ausgenommen davon soll lediglich Wohnraum sein, der nach dem 1. Januar 2014 bezugsfertig wurde. Betroffen von der Mietabsenkung ist vor allem gut sanierter Altbau. Die Berliner Gebäudesubstanz besteht zu etwa einem Viertel (rund 500 000 Wohnungen) aus Altbauten mit Baujahr bis 1918, vielfach aus der Gründerzeit. Eigentümer dieser Wohnungen sind überwiegend nicht Wohnungsgesellschaften, sondern häufig Privatpersonen. Für modernisierten Altbau in guten Lagen soll zukünftig in bestehenden Mietverhältnissen eine Obergrenze von höchstens 9,48 Euro je Quadratmeter und bei Wiedervermietungen unabhängig von den vereinbarten Vormieten und unabhängig von der Lage eine Obergrenze von 7,45 Euro je m<sup>2</sup> gelten. In den Szenelagen wie Prenzlauer Berg, Mitte

und Charlottenburg mit besonders vielen Gründerzeitbauten liegen die Bestandsmieten derzeit zwischen 11 und 14 Euro, die Angebotsmieten zwischen 15 und 18 Euro.

Die geplante Mietobergrenze führt demnach zu einer Reduzierung gegenüber den vereinbarten Bestandsmieten um bis zu 30 Prozent; bei einer Neuvermietung um bis zu 45 Prozent. Wer 2015 eine gut sanierte Wohnung in guter Lage für 4500 Euro je Quadratmeter einschließlich Kaufnebenkosten erwarb, erzielt bei einer Miete von 13 Euro bisher eine Nettorendite von etwa 3 Prozent. Mit der geplanten Absenkung der Bestandsmieten sinkt die Nettorendite auf etwa 2 Prozent und bei einer Neuvermietung auf etwa 1,7 Prozent.

Da hochpreisige Wohnungen in der Regel nicht von den einkommensschwachen Mietern gemietet werden, führt die Mietabsenkung in diesem Segment vor allem zu einer Begünstigung Besserverdienender.

Städtische und private Wohnungsgesellschaften sind von den geplanten Mietabsenkungen dagegen kaum betroffen. Deren Wohnungsbestand setzt sich überwiegend aus Gebäuden der Baualtersklassen 1950 bis 1990 zusammen. Diese machen mit 1 130 000 Wohnungen rund 60 Prozent der Berliner Gebäudesubstanz aus. Hier sollen bei Neuvermietungen Obergrenzen von etwa 6 Euro gelten, die sich bei guter Ausstattung um einen Euro auf etwa 7 Euro erhöhen. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten im Bestand liegen mit 5,91 Euro bei den Berliner Wohnungsbau-Gesellschaften und mit 6,70 Euro bei der Deutsche Wohnen im Rahmen der vorgesehenen Obergrenzen. Auch ansonsten werden Wohnungen der angesprochenen Baualtersklassen nur wenig von Mietabsenkungen betroffen sein. Die

durchschnittliche Miete in Berlin liegt immer noch bei 6,72 Euro.

Ziel des Gesetzes ist es, einkommensschwächere Mieter mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen und der Gentrifizierung entgegenzuwirken. Nach Aussagen der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher (Die Linke), sind von den 1,6 Millionen Berliner Mietwohnungen etwa 150 000 von Mietabsenkungen betroffen. Das Volumen der Mietreduzierung wird auf etwa 400 Millionen Euro im Jahr geschätzt. Diese Reduzierung dürfte sich zum großen Teil in guten Lagen im Bereich des sanierten Altbaus abspielen und damit vor allem auch besserverdienende Mieter begünstigen. Da durch geringere Mieteinnahmen das Körperschaft- und Einkommensteueraufkommen des Bundes sinkt, wird die Umverteilung teilweise von der Gesamtheit der Steuerzahler bezahlt werden. Weil bei der Mietabsenkung das Einkommen der Mieter keine Rolle spielt, kann nicht einmal belegt werden, dass die Umverteilungen nachhaltig einen gesellschaftlichen Nutzen erzielt. Im Falle der Umverteilung an Besserverdienende ist der Wirkmechanismus der geplanten Regelungen geradezu grotesk.

Die geplanten Mietabsenkungen leisten entgegen anderslautenden Behauptungen von Frau Lompscher auch keinen Beitrag, Gentrifizierungsprozesse rückgängig zu machen. Denn im Wettbewerb um knappen günstigen Wohnraum werden sich Geringverdiener nicht gegen Gutverdiener durchsetzen. Notwendig wäre, dass auch in guten Lagen (wieder) geförderte Wohnungen entstehen. Dafür wären Steuermittel besser eingesetzt, als mit Steuermindereinnahmen (gut verdienende) Mieter zu subventionieren.

Der Wirkmechanismus der vorgeschlagenen Regelungen ist der Linken bekannt. Da es sicherlich nicht ihr erklärtes Ziel ist, Besserverdiener zu entlasten,

stellt die undifferenzierte Herangehensweise bei Lage und Ausstattung einerseits populistisches Handeln, andererseits einen bewussten Angriff gegen die bürgerliche Mittelschicht, ihr Vermögen und ihre Altersvorsorge dar. Nachdem in den vergangenen 30 Jahren die in der DDR ideologisch gezielt dem Verfall preisgegebenen Gründerzeitviertel (durch private Investoren) aufwendig wiederhergestellt worden sind, werden diese durch Mietobergrenzen nun von der Linken langfristig abermals dem Verfall preisgegeben. Darin könnte man seitens der Linken eine unter dem Motto „Mietenwahnsinn“ geschickt verpackte Fortsetzung des historischen Kampfes gegen Privateigentum und bürgerliche Wohnformen zugunsten sozialistischer Gleichmacherei sehen.

**Martina Köglspurger** ist Rechtsanwältin und Associate, **Rainer Stockmann** ist Rechtsanwalt und Partner der Wirtschaftskanzlei GSK Stockmann.