Führung / Kommunikation

Berliner Mietendeckel – Erste Entwurfsdetails – Trifft die Falschen – Eine der Folgen: Adé, Klimaziele im Wohngebäudebestand, 2. Miete steigt!

„Eine solche Ausprägung eines Berliner Mietendeckels würde völlig über das Ziel hinaus schießen und damit vor allem diejenigen treffen, die dauerhaft und verantwortlich in den Wohnungsmarkt investieren und ihre Wohnquartiere sozial orientiert pflegen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zu den in verschiedenen Berliner Medien veröffentlichten Auszügen des Entwurfes für ein Mietendeckelgesetz in Berlin. Derzeit handelt es sich um einen Entwurf, der sich in der politischen Diskussion befindet.

Die Wohnungswirtschaft Deutschland appelliert an die vernünftigen Kräfte im Berliner Senat, einzugreifen und sachgerechte Änderungen an dem Entwurf herbeizuführen. Ziel muss es sein, die Interessen von Eigentümern und Mietern auszugleichen und mehr bezahlbaren Wohnraum in Berlin – wie in den anderen Ballungsräumen Deutschlands zu schaffen. Die medial bekannt gewordenen Pläne aus Berlin würden genau das Gegenteil bewirken und wären darüber hinaus juristisch unhaltbar.

Negativer Effekt

Die dramatische Folge eines solchen Deckels besonders bei denjenigen Vermietern, die heute schon mit Ihren bezahlbaren Mieten ein wichtiger Stabilitätsfaktor am Wohnungsmarkt sind: Sie müssten sich künftig auf das aller Notwendigste im Umgang mit den Häuser und der Entwicklung des Wohnumfeldes beschränken. Denn sie alle müssten davon ausgehen, dass die starken Regulierungen am Ende weit länger als fünf Jahre gelten – dass hat erst kürzlich die Verlängerung der Mietpreisbremse gezeigt. Negativer Effekt darüber

hinaus: Belohnt würden von einer solchen Regelung nur solche Vermieter, die in der Vergangenheit kaum Geld in ihre Wohnungen und das Wohnumfeld gesteckt haben und dennoch Mieten am oberen Rand nehmen. Die Vermieter, die mit Augenmaß investiert haben und dennoch bezahlbare Mieten stellen, haben die schlechtesten Karten.

Neue Regeln schaffen keine neuen Wohnungen

Wenn ein Mietendeckel in der so dargestellten Version Wirklichkeit werden würde, wäre das außerdem ein herber Rückschlag für alle Investoren, die ihr Geld in den dringend notwendigen Neubau preiswerter Mietwohnungen fließen lassen würden. Denn das Vertrauen, dass mit diesen Investitionen am Ende auch sachgerecht umgegangen wird, dürfte dann schwer erschüttert sein. Darüber hinaus lässt die zunehmende Verunsicherung am Markt die Kapital- und Beleihungskosten steigen. Das hat zur Folge, dass die ohnehin schon sehr hohen Kosten für den Wohnungsneubau noch weiter nach oben schießen. Die unausweichliche Konsequenz ist noch weniger Wohnungsneubau und damit ein viel zu langsam steigendes Wohnungsangebot. Schon jetzt meiden Investoren den Standort Berlin.

„Wir müssten uns dann in Deutschlands Städten auf noch viel längere Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen gefasst machen.“, so Gedaschko. „Die Hoffnung auf niedrigere Mieten durch immer mehr Regulierung ist falsch, in Wahrheit sieht es so aus: Mit Instrumenten wie einem Mietendeckel wird keine einzige Wohnung gebaut und es wird für viele Menschen dann immer schwieriger, eine bezahlbare Bleibe zu finden. Menschen, die eine gepflegte Wohnung suchen würden dann künftig immer weniger Erfolg haben.“

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Der GdW hat als Spitzenverband der Wohnungswirtschaft die Positionen „Bezahlbares Wohnen jetzt – 20 Vorschläge zur kurzfristigen Umsetzung“ veröffentlicht. **KLICKEN Sie einfach auf das Bild und die 20 Vorschläge öffnen sich als PdF.**

Adé, Klimaziele im Wohngebäudebestand

Ebenso drastisch wären die Folgen für den Klimaschutz und den altersgerechten Umbau. Eine abnehmende Investitionstätigkeit bedeutet automatisch, dass das Erreichen der Klimaziele im Wohngebäudebestand in weitere Ferne rückt und weitere enorm wichtige Maßnahmen für mehr altersgerechten Umbau und die Digitalisierung unfinanzierbar werden und dadurch einfach ausbleiben. Das setzt eindeutig die Zukunftsfähigkeit des Wohnstandortes Deutschland aufs Spiel. Fest steht: Einer muss die Zeche am Ende zahlen. Und wenn das notwendige Geld schlichtweg fehlt, wird sich die Wohnsituation verschlechtern.

Katharina Burkardt