

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 96 (2021)
Heft: 5: Neubau

Artikel: Noch radikalere Forderungen
Autor: Hunziker, Christian
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-977398>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 08.01.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Bild: zvg.

Typische Berliner Wohnqualität: Wohnungsbaugenossenschaft Bremer Höhe am Prenzlauer Berg.

Der Mietendeckel in Berlin ist gescheitert

Noch radikalere Forderungen

Das deutsche Verfassungsgericht hat im April den Berliner Mietendeckel für unvereinbar mit dem Grundgesetz und damit für nichtig erklärt. Nun wird das Thema einer Deckelung der Miethöhe auf Ebene der Bundesrepublik weiterverfolgt. Dabei sehen Berliner Wohnbaugenossenschaften das Instrument sehr kritisch.

Von Christian Hunziker

Die kalte Dusche für zahlreiche Mieterinnen und Mieter in der deutschen Hauptstadt kam am 15. April: An diesem Tag gab das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe sein Urteil bekannt, wonach der Berliner Mietendeckel nicht mit dem Grundgesetz vereinbar und damit nichtig ist. Damit setzte das oberste deutsche Gericht ein Instrument zur Dämpfung der Mietentwicklung ausser Kraft, das nicht nur in ganz Deutschland, sondern auch darüber hinaus für Aufsehen gesorgt und auch die Wohnbaugenossenschaften massiv betroffen hat.

Mit dem Mietendeckel, den das Berliner Abgeordnetenhaus Anfang 2020 mit den Stimmen der Regierungsparteien SPD, Bündnis 90/Die Grünen und Die

Linke beschlossen hatte, wollte das Land Berlin ein Zeichen gegen stark steigende Mieten setzen und den Wohnungsmietern eine Atempause verschaffen. Zu diesem Zweck legte das «Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin» für den grössten Teil der Berliner Mietwohnungen eine genau definierte Höchstmiete fest. Dies führte dazu, dass mit Inkrafttreten der zweiten Stufe des Mietendeckels am 23. November 2020 zahlreiche Vermieter – darunter auch Genossenschaften – ihre Miete deutlich senken mussten.

Staatlich festgesetzte Miete

Dabei orientierten sich die staatlich zugelassenen Höchstmieten am Baujahr des

Wohnhauses. Für die besonders beliebten Gründerzeitwohnungen, die zwischen 1870 und 1914 errichtet wurden, durfte die monatliche Miete (ohne Nebenkosten) im Prinzip 6.45 Euro (ca. 7.10 Franken) pro Quadratmeter betragen – und zwar zunächst unabhängig davon, ob sich die Wohnung in einer prachtvollen Seitenstrasse des berühmten Kurfürstendamms befindet oder in einem sozial angespannten Quartier im Stadtteil Wedding. Zum Vergleich: 2019, also vor Einführung des Mietendeckels, wurden Wohnungen in Inseraten für eine Durchschnittsmiete von 10.44 Euro pro Quadratmeter angeboten.

Einen Zuschlag gab es für gute Wohnlagen (plus 0.74 Euro pro Quadratmeter)

sowie für modernisierte Wohnungen (plus 1 Euro pro Quadratmeter). Von den Regelungen ausgenommen waren öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen) sowie Wohnungen, die seit 2014 fertiggestellt wurden. Dabei betraf der Mietendeckel sämtliche Vermieter – börsenkotierte Konzerne genauso wie Wohnungsbaugesellschaften im Eigentum des Landes Berlin und Genossenschaften.

Bundesweite Lösung angestrebt

Mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts gelten nun wieder die alten Mieten, die durch das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) des Bundes geregelt sind. Vom Tisch ist die umfassende Mietenregulierung damit jedoch nicht. Denn die Verfassungsrichter äusserten sich nicht inhaltlich zum Berliner Gesetz, sondern nur formal: Sie gaben einer Klage von Bundestagsabgeordneten der bürgerlichen Parteien CDU, CSU und FDP statt, die argumentiert hatten, das Land Berlin habe gar nicht die Kompetenz zu einer solchen Regelung, da Festlegungen der Miethöhe allein Sache des Bundes seien.

Unmittelbar nach dem Urteil erhoben denn auch Mieterverbände und linke Parteien die Forderung, auf Bundesebene eine Lösung zu erarbeiten, die eine rechtssichere Grundlage für einen solchen Mietendeckel schafft. «Jetzt brauchen wir einen Mietenstopp auf Bundesebene für mindestens sechs Jahre», sagt beispielsweise Janine Wissler, Co-Vorsitzende der Partei Die Linke. «Für diese Zeit müssen überall dort Mietendeckel eingeführt werden, wo der Wohnungsmarkt für Mieterinnen und Mieter zur Existenzbedrohung geworden ist.»

Genossenschaften skeptisch

Bei Wohnbaugenossenschaften stossen solche Forderungen auf Skepsis. Denn die Erfahrungen, welche die Berliner Wohnungsgenossenschaften mit dem Mietendeckel gemacht haben, sind wenig positiv. «Wir Wohnungsbaugenossenschaften können wegen des Mietendeckels weniger modernisieren, weniger Wohnungen bauen und weniger für die soziale Infrastruktur tun», sagte beispielsweise Dirk Enzesberger, Vorstand der traditionsreichen Charlottenburger Baugenossenschaft und gleichzeitig Sprecher der Berliner Wohnungsbaugenossenschaften, vor Bekanntwerden des Urteils. Die Planungen der Charlottenburger Baugenossenschaft mit ihrem Bestand von knapp 6700 Wohnungen sahen

vor, wegen der durch den Mietendeckel bewirkten Einnahmeausfälle Modernisierungsmassnahmen in Höhe von sechs bis sieben Millionen Euro (rund 6,6 bis 7,7 Millionen Franken) auf unbestimmte Zeit zu verschieben. Hätte der Mietendeckel Bestand gehabt, so hätte laut Enzesberger bei manchen Genossenschaften sogar die Insolvenz gedroht.

So gross war die Empörung, dass vier Berliner Wohnbaugenossenschaften im August 2020 ebenfalls den Gang zum Bundesverfassungsgericht antraten. Dessen Entscheidung steht in diesem Fall noch aus. Den klagenden Genossenschaften gehe es weniger um die Frage der Gesetzgebungskompetenz als vielmehr «um die Eingriffe in die Grundrechte und vor allem um die Unverhältnismässigkeit des Gesetzes», erläutert Enzesberger. «Wir haben mit 5,66 Euro pro Quadratmeter die günstigsten Durchschnittsmieten in der Stadt. Unser Auftrag ist es, ein nachhaltiges und sozial ausgewogenes Wohnungsangebot sicherzustellen. Der Mietendeckel hindert uns daran.» Hätte der Mietendeckel Bestand gehabt, so hätte dies gemäss Enzesberger beispielsweise die energetische Modernisierung ausgebremst, da deren Kosten wesentlich höher sind als der Betrag, der laut Mietendeckel auf die Genossenschaftsmitglieder abgewälzt werden durfte.

Profitieren die Falschen?

Ein weiteres Argument gegen den Mietendeckel nennt Jörg Wollenberg, Vorstand der 1886 gegründeten bbg Berliner Baugenossenschaft (gut 7000 Wohnungen). «Der Mietendeckel hat den falschen Effekt», kritisiert er. Er helfe dem Rechtsanwalt, der am Ku'damm wohne, und nicht dem Mieter mit wenig Geld, der in sozial schwierigen Quartieren zuhause sei. Tatsächlich führte laut einer Untersuchung des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) der Mietendeckel dazu, dass die Miete für eine beispielhafte Wohnung im begehrten Stadtteil Friedrichshain um 49 Prozent gesenkt werden musste, während sich eine Wohnung im weniger beliebten Stadtteil Mariendorf am südlichen Stadtrand lediglich um exakt 0,30 Prozent verbilligte. «Grundsätzlich haben wir Verständnis dafür, dass der Gesetzgeber gegen masslose Mietsteigerungen vorgeht», versichert Genossenschaftsvorstand Wollenberg. «Aber wir Genossenschaften bieten ja ohnehin günstige Mieten.» Zudem habe der Mietendeckel in die genossenschaftliche Selbstverwaltung eingegriffen und zu einer zeitlichen Streckung nicht nur von Modernisie-

rungsmassnahmen, sondern auch von Neubauprojekten geführt.

Im Prinzip Verständnis für das Anliegen der Politik äussert Ulf Heitmann, Vorstand der im Jahr 2000 aus einer Mieterinitiative entstandenen Genossenschaft Bremer Höhe. «Wir junge Genossenschaften sind grundsätzlich für eine Deckelung der Mieten», sagt er. «Aber bei Genossenschaften gibt es kein Ungleichgewicht zwischen Vermieter und Mieter, das man bekämpfen müsste – Genossenschaften gehören ja ihren Mitgliedern.» Das Bündnis Junge Genossenschaften Berlin, dem 33 Genossenschaften mit etwa 5500 Wohnungen angehören, moniert insbesondere die soziale Schieflage des Mietendeckels. «Viele Vermieter, vor allem die, deren Geschäftsmodell zu stören die Absicht des Gesetzgebers ist, werden an Inhaber hoher und sicherer Einkommen vermieten», prophezeite das Bündnis bereits im Vorfeld der Verabschiedung des Mietendeckelgesetzes. Das Gesetz sei deshalb geradezu eine Aufforderung an Gutverdiener, sich eine neue, grosszügigere Wohnung zu suchen, und werde so die Konkurrenz um Wohnraum weiter verschärfen.

«Die Investitionsbremse Mietendeckel ist eine Scheinlösung und schafft keine einzige neue Wohnung», kritisierte Axel Gedaschko, Präsident des wohnungswirtschaftlichen Spitzenverbandes GdW. Auch nach Ansicht von Maren Kern, die den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) – den regionalen GdW-Verband – leitet, brachte der Mietendeckel «schlechtere Investitionsbedingungen für den zur Marktentspannung dringend benötigten Neubau» von Wohnungen.

Nächster Streitpunkt in Sicht

Welches die angemessenen Mittel gegen stark steigende Mieten sind, wird aller Voraussicht nach ein wichtiger Streitpunkt im Wahljahr 2021 sein (im September werden sowohl der Bundestag als auch das Berliner Landesparlament neu gewählt). Dafür sorgt nicht zuletzt eine Forderung, die noch weit radikaler ist als die nach einem Mietendeckel: Derzeit sammeln in Berlin Mieteraktivisten Unterschriften für das Volksbegehren «Deutsche Wohnen & Co enteignen». Dieses verfolgt das Ziel, auf Grundlage von Artikel 15 des Grundgesetzes den börsenkotierten Konzern Deutsche Wohnen SE und alle anderen privaten Wohnungsunternehmen (nicht aber Genossenschaften) zu enteignen, die in Berlin mehr als 3000 Wohnungen besitzen. ■