



Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e.V.

Keine Wohnungspolitik gegen den Markt

Verhärtete Fronten Wenig bewegt die wohnungspolitische Diskussion derzeit mehr als der Berliner Mietendeckel. Tatsächlich beinhaltet die Wohnungsmarktsituation in der Hauptstadt erheblichen Sprengstoff.

www.deutscher-verband.org



Berlin braucht auch gezielte Aufwertungsstrategien von weniger attraktiven Stadtteilen, meint Christian Huttenloher.

Der massive Zuzug, zu wenig Neubau sowie spekulative Übertreibungen lassen nicht nur Immobilien- und Bodenpreise stark steigen, sondern auch die Mieten. Dies trifft in der Hauptstadt auf eine besonders einkommensschwache Sozialstruktur. Kein Wunder also, dass sich die Fronten verhärtet haben – der Blick auf eine richtige Problemanalyse und wirkungsvolle Lösungen ist verstellt: Rechtfertigt die Wohnungsmarktsituation einen so drastischen Eingriff in das private Immobilieneigentum? Trägt dies wirklich zu Entspannung und mehr sozialer Gerechtigkeit bei?

Referenz für die Mietendeckelung soll laut Senatsentwurf der alte Mietspiegel von 2013 sein, mit dem aber lageunabhängige Mietenstufen eingeführt werden, die sich allein auf Baualtersgruppen beziehen. Damit würde der kürzlich vorgelegte Mietspiegel als anerkanntes und auf dem BGB basierendes Instrument ausgehebelt. Die wohnungspolitische Aufgabe des Mietspiegels, den Mietfrieden zwischen seriösen Vermietern und Mietern zu sichern, wird damit aufgegeben. Für begehrte und teure Altbauwohnungen dürfte von nun an in Mitte mit 6,45 Euro deutlich weniger Miete aufgerufen werden als für eine einfache Wohnung aus den 1990er Jahren am Stadtrand mit 8,20 Euro – eine folgenschwere Konsequenz, betrachtet man hier das soziale Gefälle.

In jedem Fall greift der Mietendeckel massiv in die Funktionalität der Märkte ein und führt zu einer Entwertung des Eigentums. Gerade diese massive Beschränkung der Eigentumsfreiheit dürfte verfassungsrechtlich aufgrund ihrer Verhältnislosigkeit problematisch sein. Dadurch dass der Mietendeckel allerdings die Mieter preiswerter Wohnungen privilegiert, wird sich die bereits heute in diesem Preissegment sehr niedrige Fluktuation weiter verringern. Diese Angebotslücke durch fehlenden Mieterwechsel lässt sich durch Neubau gar nicht schließen. Und für Neubauten ab Baujahr 2014 entsteht ein zweiter, deutlich teurerer Markt.

MIETENDECKEL VERUNSICHERT Gleichzeitig führt der Mietendeckel durch die Verunsicherung der Eigentümer und die fehlenden Einnahmen der Wohnungsunternehmen dazu, dass der Neubau zurückgeht. Dadurch wird der Wohnungsmarkt beim geplanten Auslaufen in fünf Jahren möglicherweise noch enger sein als heute. Sollte das politisch verabschiedete Gesetz zwischenzeitlich auch als verfassungswidrig eingestuft werden, wären das Chaos und die Enttäuschung in der Bevölkerung noch größer. Denn dann gibt es keinen rechtlich gültigen Mietspiegel mehr. Eine wirkliche Lösung für das Wohnungsproblem in Berlin liegt deshalb alleine in einer sozial ausgerichteten Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Dafür steht bereits eine Vielzahl an Instrumenten zur Verfügung. So etwa die Mietpreisbremse mit einem qualifizierten Mietenspiegel, wozu allerdings endlich die Offenlegung der Vormiete gesetzlich zu regeln ist. Auch das Ausweisen von Milieuschutzgebieten und die Ausübung von Vorkaufsrechten, soziale Wohnraumförderung und eine sozial gerechte Bodenpolitik sind erprobte und zielgenaue Maßnahmen.

Für all das sind breite Bündnisse mit allen wichtigen Akteuren der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik notwendig – aus Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft. Vorbilder dafür gibt es in anderen deutschen Städten genug. Hier könnte Berlin sich ein Beispiel nehmen, anstatt sich im Klein-Klein der Partikularinteressen zu verlieren und auf juristisch und politisch unwägbar und faktisch unwirksame Zwangsregulierungen der Mieten zu setzen. «

Christian Huttenloher, Generalsekretär Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung