

Massive Kritik von BFW und BBU

# Berliner Mietabsenkung begünstigt wohlhabende Mieter

Von der gesetzlich erzwungenen Absenkung der Mieten in Berlin profitieren offenbar überwiegend wohlhabende Haushalte, die sich bewusst für teure Wohnungen in schicken Lagen entschieden haben. Mieter mit kleinen Einkommen werden kaum oder gar nicht von Wohnkosten entlastet.

Seit November letzten Jahres schreibt der Berliner Mietendeckel vor, dass überhöhte Mieten abgesenkt werden müssen. Sowohl privatwirtschaftlich organisierte Wohnungsunternehmen als auch ehemals gemeinnützige, kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften melden an ihre Interessenverbände: Von der Absenkung der Mieten im Zusammenhang mit der zweiten Stufe des Berliner Mietendeckels profitieren vor allem Mieter, die aufgrund ihres hohen Haushaltsnettoeinkommens auf eine Reduzierung ihrer Miete finanziell nicht angewiesen sind. Entsprechende Umfrageergebnisse unter den Mitgliedsunternehmen haben der BFW Landesverband Berlin-Brandenburg als auch der BBU Verband Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen veröffentlicht.

## Stärkste Absenkungen in den feinsten Wohngebieten

Susanne Klabe, Geschäftsführerin des BFW Landesverband Berlin-Brandenburg, sagt: „Die Entlastung durch den Mietendeckel kommt bei den Falschen an. Die größten Mietabsenkungen müssen für top-sanierte Wohnungen in Berlins besten

Wohnlagen vorgenommen werden, deren Mieterinnen und Mieter sich aufgrund ihrer hohen Einkommen große und teure Wohnungen leisten können und sich bewusst dafür entschieden haben, so zu wohnen. Unsere Erhebung weist auch nach, dass Geringverdiener kaum von Mietabsenkungen profitieren. Der Mietendeckel kommt also nicht bei den Bürgern an, die ihn am nötigsten hätten. Ihnen hatte Berlin eine Atempause versprochen.“

Die zweite Stufe des Mietendeckels ist seit November in Kraft und sieht die Absenkung sogenannter überhöhter Mieten vor. Nach der Analyse durch den BFW mussten von den Vermietern die Mieten überproportional gerade in den Stadtteilen abgesenkt werden, die in Berlin als sehr gute oder gute Wohnlagen gelten und begehrt sind. Hierzu zählen große Bereiche der City West vor allem in Kudamm-Nähe, Teile von Kreuzberg, Prenzlauer Berg, Friedrichshain sowie das südwestliche Berlin, insbesondere Zehlendorf und Wannsee.

Abgesenkt werden mussten die Mieten vor allem in Gebäuden, die vor 1918 errichtet wurden und nach umfassenden Modernisierungen über eine hochwertige Ausstattung mit Parkett, Einbauküchen, modernen Bädern, Fußbodenheizung und Balkon oder Terrasse verfügen. Die Spanne der Mietnachteile reicht von 11 bis nahezu 50 Prozent.

der, Fußbodenheizung und Balkon oder Terrasse verfügen. Die Spanne der Mietnachteile reicht von 11 bis nahezu 50 Prozent.

## Berliner Senat verfehlt sein erklärtes Ziel

Auch der BBU, dessen Mitgliedsunternehmen überwiegend bezahlbare Wohnungen anbieten, kommt zu einem kritischen Urteil über die gesetzlich verordnete Absenkung hoher Mieten: „Der Mietendeckel führt nicht zu einer besseren Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte. Stattdessen entlastet er vor allem Besserverdiener“, so heißt es im BBU-Marktmonitor 2020.

Bei den BBU-Mitgliedsunternehmen seien nur 12,4 Prozent der Wohnungen von Absenkungen betroffen. Der Durchschnittsbetrag der Absenkungen je betroffener Wohnung und Monat liege bei knapp 50 Euro. „Dass bei unseren Unternehmen nur für eine kleine Anzahl von Wohnungen Mietzahlungen abgesenkt werden mussten, zeigt unser moderates Mietenniveau“, stellt BBU-Chefin Maren Kern fest.

Vom Mietendeckel profitierten vor allem Haushalte mit höherem Einkommen. Diese Erfahrung hätten rund 90 Prozent der Unternehmen in ihrer Vermietungspraxis gemacht. 28 Prozent von ihnen beantworteten die Frage mit „eher ja“ und 61 Prozent klar mit „ja“. Auf der anderen Seite haben 80 Prozent von ihnen die Erfahrung gemacht, dass das Gesetz „nicht“ oder „eher nicht“ Haushalten mit geringen oder mittleren Einkommen nützt. Nur sieben Prozent seien gegenteiliger Ansicht. Maren Kern: „Erklärtes Ziel des Mietendeckels war, die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte zu verbessern. Nach den Erfahrungen unserer Mitgliedsunternehmen ist das nicht geglückt.“ (Red.)

### Beispiele für geringe Mietabsenkungen in günstigen Lagen

Straße/Bezirk	Baujahr	Größe der Wohnung (m <sup>2</sup> )	Vertragsmiete in Euro	Mietendeckel-Miete in Euro	Senkung der Miete in Euro
Friedelstr., Neukölln	1994	107,90	1.080,00	1.080,00	0,00 (-0%)
Hauptstr., Rummelsburg	1997	72,41	637,21	632,03	5,18 (-0,81%)
Harburger Weg, Spandau	1992	87,57	751,35	744,35	7,00 (-0,93%)
Blankenfelder Str., Pankow	1997	54,27	526,42	523,60	2,82 (-0,54%)
Gersdorfstr., Mariendorf	1995	89,50	805,50	803,09	2,41 (-0,30%)

Quelle: BFW Landesverband Berlin-Brandenburg

### Beispiele für hohe Mietabsenkungen in teuren Lagen

Straße/Bezirk	Baujahr	Größe der Wohnung (m <sup>2</sup> )	Vertragsmiete in Euro	Mietendeckel-Miete in Euro	Senkung der Miete um (Euro)
Charlottenbrunner Str., Wilmersdorf	1996	105	1.351,35	958,65	392,70 (-23%)
Ladenbergstr., Wilmersdorf	vor 1918	171,83	2.619,00	1.482,89	1.136,11 (-38%)
Nähe Park am Gleisdreieck, Kreuzberg	1898	84,00	1.246,30	764,85	481,45 (-32%)
Petersburger Str., Friedrichshain	1900	50,00	638,50	322,50	316,00 (-49%)
Lindenstr., Wannsee	1986	94,39	1.054,49	767,96	286,53 (-27%)

Quelle: BFW Landesverband Berlin-Brandenburg