

## PRESSEMITTEILUNG

### **BFW-Erhebung: Mietabsenkung begünstigt in Berlin die Falschen**

- **BFW kritisiert Mietendeckel als untaugliches Instrument in der Berliner Wohnungspolitik, das in die vollkommen falsche Richtung geht**
- **Versprechen des Senats kommt nicht bei denjenigen an, die Mietabsenkungen am meisten benötigen**
- **Von der zweiten Stufe des Mietendeckels profitieren vor allem gutverdienende Haushalte in bevorzugten Wohnlagen in Charlottenburg, Wilmersdorf, Kreuzberg, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Wannsee und Zehlendorf**

**Berlin, 28. Januar 2021.**

Von der Absenkung der Mieten im Zusammenhang mit der zweiten Stufe des Berliner Mietendeckels profitieren vor allem Mieterinnen und Mieter, die auf Grund ihres hohen Haushaltsnettoeinkommens auf eine Reduzierung ihrer Miete finanziell nicht angewiesen sind. Das hat eine Erhebung des BFW Landesverbandes Berlin/Brandenburg unter seinen Mitgliedsunternehmen und Bestandhaltern ergeben. Dagegen werden Geringverdiener kaum durch das Mietendeckelgesetz entlastet, so die Analyse des BFW. Die zweite Stufe des Mietendeckels ist seit zwei Monaten 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 moderne Ausstattung mit Parkett, hochwertigen Einbauküchen, modernen Bädern, Fußbodenheizung und Balkon oder Terrasse verfügen. Die Spanne der Mietnachteile reicht von 11 bis nahezu 50 Prozent.

<b>Beispiele für Mietabsenkungen für Mieter, die darauf nicht angewiesen sind.</b>					
<b>Straße/Bezirk</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Größe der Wohnung (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Vertragsmiete in Euro</b>	<b>Mietendeckel-Miete in Euro</b>	<b>Senkung der Miete um (Euro)</b>
Charlottenbrunner Str., Wilmersdorf	1996	105	1.351,35	958,65	392,70 (-23%)
Ladenbergstraße, 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 Straße, Friedrichshain	1900	50,00	638,50	322,50	316,00 (-49%)
Lindenstraße, Wannsee	1986	94,39	1.054,49	767,96	286,53 (-27%)

Quelle: BFW Landesverbandes Berlin/Brandenburg

Auch für Wohnungen mit Bauzeiten in den 1980er- und 1990er-Jahren und gehobener Ausstattung mussten in diesen Wohnlagen umfassende Mietabsenkungen vorgenommen werden, obwohl die Mieter darauf nicht angewiesen sind. Begünstigt werden von der zweiten Stufe des Mietendeckels häufig kinderlose Doppelverdiener-Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von teilweise mehr als 8.000 Euro.

Susanne Klabe, Geschäftsführerin des BFW Landesverband Berlin/Brandenburg, sagt: „Die Entlastung durch den Mietendeckel kommt bei den Falschen an. Die größten Mietabsenkungen müssen für topsanierte Wohnungen in Berlins besten Wohnlagen vorgenommen werden, deren Mieterinnen und Mieter sich auf Grund 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 Berlinerinnen und Berlinern an, die ihn am nötigsten hätten. Ihnen hatte Berlin eine Atempause versprochen. Dieser Effekt ist nicht, oder nur in außerordentlich bescheidenem Maße eingetreten. Das legt ganz klar offen: Der Mietendeckel ist ein untaugliches Instrument in der Berliner Mietenpolitik. Und nach wie vor gilt: Er beseitigt die Ursachen der Entwicklung nicht, es gibt zu wenig Wohnungsneubau für alle Einkommensgruppen.“

Mieterinnen und Mieter mit geringen oder durchschnittlichen Einkommen, die teils mehr als 30 Prozent ihres Verdienstes für die Miete aufbringen müssen, werden durch die Regelungen im Mietendeckelgesetz und die festgesetzten Mietobergrenzen eher wenig entlastet, ist ein weiteres Ergebnis der Erhebung durch den BFW im Dezember und Januar. Gerade in Neubauten, die nach 1990 errichtet wurden, sind trotz hoher Einstiegsmietten kaum Mietabsenkungen zu verzeichnen.

<b>Beispiele für geringe Mietabsenkungen für Mieter, die darauf eher angewiesen wären.</b>					
<b>Straße/Bezirk</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Größe der Wohnung (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Vertragsmiete in Euro</b>	<b>Mietendeckel-Miete in Euro</b>	<b>Senkung der Miete in Euro</b>
Friedelstraße, Neukölln	1994	107,90	1.080,00	1.080,00	0,00 (-0%)
Hauptstraße, 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 Straße, Pankow	1997	54,27	526,42	523,60	2,82 (-0,54%)
Gersdorfstraße, Mariendorf	1995	89,50	805,50	803,09	2,41 (-0,30%)

Quelle: BFW Landesverbandes Berlin/Brandenburg

Die im November in Kraft getretene zweite Stufe des Mietendeckels hatte auf Eigentümer und Wohnungsverwaltungen große Auswirkungen. Rund 94 Prozent der Mitgliedsunternehmen hatten bei einer Umfrage des BFW Landesverbandes angegeben, dass sich der Verwaltungsaufwand dadurch erhöht hat. Die Kosten belaufen sich auf durchschnittlich 25.000 Euro pro Unternehmen, allein im Jahr 2020. Für knapp ein Drittel ihrer Wohnungsbestände mussten die Mitgliedsunternehmen des BFW die Mieten nach dem Mietendeckel absenken – um durchschnittlich rund 1,40 Euro pro Quadratmeter.

Das hat Konsequenzen auch für die Gebäudesubstanz: Rund drei Viertel der Unternehmen mussten bereits auf Grund geringerer Mieteinnahmen Sanierungen und Modernisierungen stoppen oder zurückstellen. Zugleich bestätigten 94 Prozent der Unternehmen, die Mietabsenkung flächendeckend umgesetzt zu haben. 6 Prozent wollten gegenüber dem Senat einen Härtefall geltend machen. Im Falle der Verfassungswidrigkeit des Mietendeckels wollen aber alle Wohnungsunternehmen die Differenz zwischen der gedeckelten Miete und der im Mietvertrag nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches vereinbarten Miete zurückfordern. Dies sei den Mieterinnen und Mietern auch mitgeteilt worden.

Das Bundesverfassungsgericht wird aller Voraussicht nach noch im ersten Halbjahr 2021 darüber entscheiden, ob das Berliner Gesetz dem Grundgesetz entspricht. „Der BFW vertritt die Rechtsauffassung, dass der Mietendeckel verfassungswidrig ist, allein schon deshalb, weil das Land Berlin keine Gesetzgebungskompetenz hat. Mit der Mietabsenkung hat sich nochmals deutlich gezeigt, der Mietendeckel geht in die vollkommen falsche Richtung und das Versprechen des Senats kommt nicht an“, so Susanne Klabe.

#### **Der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.**

Der BFW Berlin/Brandenburg wirkt als starker Interessenverband in der Region mit der kraftvollen Stimme der privaten Immobilienunternehmen. Er steht für Innovation und Zukunftsthemen und bietet den Entscheidern der Branche als starker Interessenverband einen dauerhaften Innovationsvorsprung.

Die BFW-Mitgliedsunternehmen schaffen rund 50 % des Wohnungsneubauvolumens und sind damit die Hauptantriebskraft für die Stadtentwicklung in Berlin. 14 der 20 leistungsfähigsten Projektentwickler und Bauträger der Hauptstadtregion sind Mitglied im BFW.

**Pressekontakt**      BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V.  
Französische Straße 55 / 10117 Berlin  
Tel. 030 23 09 58 0 / Email: [info@bfwberlin.de](mailto:info@bfwberlin.de) / [www.bfwberlin.de](http://www.bfwberlin.de)