

**Autor:** Hoyer, Niklas  
**Seite:** online  
**Ressort:** Politik / Deutschland /

**Mediengattung:** Online News  
**Visits (VpD):** 0,157 (in Mio.)<sup>1</sup>  
**Unique Users (UUpD):** 0,070 (in Mio.)<sup>2</sup>

**Weblink:** <https://www.wiwo.de/my/politik/deutschland/berliner-mietendeckel-perverse-markt-verzerrung/25738552.html>

<sup>1</sup> von PMG gewichtet 02-2020

<sup>2</sup> AGOF ddf Ø-Tag 2020-02 vom 02.03.2020, Gesamtbevölkerung 16+

## Berliner Mietendeckel

# 'Perverse Markt-Verzerrung'

Es ist ein gigantischer Feldversuch: Berlins Landesregierung greift immer stärker in den Immobilienmarkt ein. Die Folgen sind bereits zu spüren - etwa bei den Kaufpreisen.

Erstveröffentlichung 15.04.2020  
14:08:04

Investor Jakob Mähren kommt aus Berlin. Seit dem Abitur hat er mit Aufkauf, Sanierung und Verkauf von Immobilien die Entwicklung seines Unternehmens, der Mähren AG, vorangetrieben. Auch bei der 2002 gestarteten Gesellschaft steht Berlin im Fokus der geschäftlichen Aktivitäten. Und eigentlich gäbe es auch keinen Grund, daran etwas zu ändern, sagt Mähren: 'Berlin als Stadt hat eigentlich einen gesunden Immobilienmarkt.' Große Unternehmen, wie neuerdings Tesla, würden noch zusätzlich zum wirtschaftlichen Aufschwung beitragen. 'Langfristig ist diese Stadt extrem attraktiv', sagt Mähren, der Berlin-Fan.

Eigentlich alles gut also. Eigentlich. Wäre da nicht die massive Regulierung des Marktes, vor allem der neu eingeführte Mietendeckel. Er friert das Niveau der Mieten bei Neuvermietung ein, teils schreibt er sogar Mietabsenkungen vor. Im November sollen die Mietsenkungen zudem für bestehende Verträge kommen, wenn ihr Niveau zu hoch über einer fixen Obergrenze liegt, die vor allem vom Jahr der Fertigstellung der Immobilie abhängt.

Mähren hat bereits reagiert: 'Wir haben die Investitionen in Berlin deutlich gesenkt und investieren jetzt nicht mehr in den Bestand.' Mittlerweile ist er sehr froh, dass er vor fünf Jahren begonnen hat, abseits von Berlin zu investieren, etwa in Ostdeutschland. 2017 und 2018 hat die Mähren AG Immobilien für insgesamt 400 Millionen Euro in Berlin verkauft, teilweise sogar ans Land Berlin. 'Wir haben die dunklen Wolken am Horizont gesehen', sagt Mähren. 'Dass es aber ein solches Unwetter geben würde, war für uns nicht vorstellbar.' Der Berlin-Anteil im Portfolio liegt nun

noch bei etwa 30 Prozent. Durch den Mietendeckel rechnet Mähren mit einem sechsstelligen Schaden für sein Unternehmen - im Jahr.

Die Darstellung der Politik, wonach der Mietendeckel dem Neubau nicht schadet, weil dieser von der Regelung ausgenommen ist, hält er für völlig verkürzt. Massive Preisrückgänge im Bestand hätten schließlich Folgewirkungen auch für die Preise im Neubau. Außerdem müssten Investoren damit rechnen, dass der vorerst auf fünf Jahre befristete Mietendeckel verlängert wird - und dann auch die vorher neugebauten Immobilien erfasst.

Schon heute seien die Folgen des Mietendeckels, der erst Ende Februar in Kraft getreten ist, zu beobachten. 'Bei Renditeimmobilien sind die Preise durchaus um 30 Prozent gesunken', sagt Mähren. Der Preisrückgang entspräche im Schnitt immerhin den Mieteinnahmen von fünf Jahren der jeweiligen Immobilie. Doch das sei noch lange nicht das Ende der Entwicklung. 'Viele Verkäufer wollen mit den Preisen noch nicht weiter runtergehen. Die Käufer haben sich teils komplett zurückgezogen.' Sobald auch die Mieten in bestehenden Mietverträgen wegen des Mietendeckels gekürzt werden müssten - das ist im Gesetz für den November vorgesehen - rechnet er mit weiteren 10 bis 15 Prozent Preisrückgang bei solchen Zinshäusern.

Die Ausweichbewegungen seien auch eindeutig: Leere Eigentumswohnungen zum Beispiel legten im Preis deutlich zu. Die Preise für gewerbliche Flächen seien explodiert, bevor nun auch hier durch die Coronakrise Verunsicherung eingetreten sei. 'Das ist eine perverse Marktverzerrung', sagt Mähren.

Auch Ralf Spann, Europachef des Wohnungsunternehmens Akelius, ist in Ber-

lin geboren. Das Unternehmen hält seine Immobilien langfristig, darunter rund 14.000 Wohnungen in Berlin. Eigentümer ist eine Stiftung. Die erste Immobilie in Berlin hat Akelius 2006 gekauft. 'Wir haben keine Exitstrategie, sondern kaufen, um die Immobilien langfristig zu halten', sagt Spann. Bislang hat Akelius Wohnimmobilien gekauft und bei Mieterwechseln durch normale Fluktuation die Wohnung auf Eigentumswohnungsniveau modernisiert. Gegen den Vorwurf, Mieter mit Luxusmodernisierungen und daraus resultierenden Mietsteigerungen aus den Wohnungen gedrängt zu haben, wehrt sich Spann: 'Bestandsmieter dürfen bei uns so lange bleiben, wie sie wollen.' Erst nach ihrem Auszug würden die Wohnungen umfassend saniert.

Die beste Versicherung gegen steigende Mieten

Spann kann durchaus nachvollziehen, dass die rot-rot-grüne Landesregierung vor dem Hintergrund der stark gestiegenen Mieten Handlungsbedarf sieht: 'Natürlich ist in Berlin mehr preisgebundener Wohnraum nötig, mit Mieten von fünf bis sieben Euro je Quadratmeter und Monat.' Dafür aber seien Stadt und Land verantwortlich, nicht private Investoren. 'Warum soll es in einer Stadt nicht preisgebundenen und top-saniereten Wohnraum gleichzeitig geben?'

Um für ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Wohnungen zu sorgen, müsse die Stadt nicht Investoren beschneiden. Das sei kontraproduktiv. 'Die Stadt kann Wohngeld geben, mehr Bauland ausweisen, schneller Baugenehmigungen erteilen, den sozialen Wohnungsbau stärken. All das hat sie aber versäumt', sagt Spann.

Akelius reagiert ebenfalls auf den Mietendeckel. Die Modernisierungsinvestitionen sollen in den kommenden fünf

Jahren 500 Millionen Euro geringer ausfallen als geplant. 'Instandhaltung machen wir natürlich weiter. Wenn der Aufzug kaputt ist, wird er natürlich repariert. Wenn das Dach undicht ist, reparieren wir es. Aber viel mehr, etwa energetische Modernisierungen, geht jetzt nicht mehr.' Der Mietendeckel koste den Konzern rund 20 Millionen Euro, das entspricht etwa vier Prozent der gesamten Mieteinnahmen. 'Unsere Diversifikation über viele Städte und Länder rettet uns in dieser Situation.' Spann ist viel in der Welt herumgekommen, hat zwischenzeitlich in den USA gelebt und dort das Immobiliengeschäfts von Akelius betreut. Deutschland und auch die Berliner Landesregierung solle sich die Entwicklung im Ausland anschauen, etwa in Stockholm, einem der am stärksten regulierten Immobilienmärkte weltweit. 'Die Mieten sind da im preisgebundenen Segment vielleicht niedrig. Dafür stehen aber 600.000 Leute auf einer Warteliste. Teils dauert es 30 Jahre, bis jemand eine Wohnung bekommt.' Auch in Berlin rechnet er mit absurden Folgen der Regulierung. 'Mietverträge werden nun

teils unter der Hand gehandelt werden. Es wird einen Schwarzmarkt für Wohnungen geben, die nun zu spottbilligen Mieten vermietet werden müssen.' Auch Abschlagszahlungen als Gegenleistung für den Einzug würden schon teilweise von privaten Vermietern verlangt. Vermieter würden sich Mietinteressenten noch genauer ansehen. 'Sie werden genau schauen, ob der Mieter in die Hausgemeinschaft passt. Leute mit geringem Einkommen dürften die Verlierer sein.' Ohnehin werde das Angebot an Mietwohnungen deutlich sinken. 'Private Vermieter werden Mietshäuser aufteilen, die einzelnen Wohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln.' Und natürlich werde der Bestand nun langsam verfallen, weil weniger Geld in Modernisierung fließe. Spann hält den Mietendeckel für verfassungswidrig. Solange das nicht final vor Gericht geklärt ist, bleibe Akelius aber nichts anderes übrig, als sich an ihn zu halten. 'Wir folgen komplett dem Gesetz, haben Mieterhöhungen schon zurückgenommen.' Die Aktivitäten rund um einen geplanten Volksentscheid zur Enteignung größerer Wohnungskon-

zerne - von dem auch Akelius nach den Plänen der Aktivisten betroffen wäre - sieht Spann 'sehr gelassen'. Er wünsche sich nur eine sachlichere Debatte, weniger Emotionen auf allen Seiten. Eigentlich sei es doch ganz simpel: 'Die beste Versicherung gegen steigende Mieten ist der Bau von neuen Wohnungen.' Als Vorbild nennt er Hamburg, wo eine SPD-Landesregierung die Mieten mit mehr Neubau auf ein stabiles Niveau gebracht habe.

#### **Mehr zum Thema**

Keine Stadt geht in Sachen Immobilien-Sozialismus so weit wie Berlin, mit Mietendeckel und Enteignungsplänen. Ein gigantischer Feldversuch, an dessen Ende die Abschaffung des Wohnungsmarkts stehen könnte. Das passt in diese Tage des starken Staats.

In Berlin greift die Landesregierung mit strengen Regeln in den Wohnungsmarkt und bestehende Mietverträge ein. Doch es gibt Abwehrstrategien: So entkommen Vermieter dem Mietendeckel.

#### **Abbildung:**

Keine Stadt geht in Sachen Immobilien-Sozialismus so weit wie Berlin, mit Mietendeckel und Enteignungsplänen. Ein gigantischer Feldversuch. Foto: imago images

#### **Wörter:**

1169

#### **Urheberinformation:**

Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH 2020: Alle Rechte vorbehalten. Die Reproduktion oder Modifikation ganz oder teilweise ohne schriftliche Genehmigung der Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH ist untersagt. All rights reserved. Reproduction or modification in whole or in part without express written permission is prohibited.