

## Politische Einschätzung und Synopse zum Mietendeckel

### Zusammenfassende Einschätzung:

- Bisher kannten die Mietpreise nur eine Richtung: nach oben. Mit dem Mietendeckel wird sich das zum ersten Mal seit Jahrzehnten ändern: Mieten werden nicht nur gedeckelt, zu hohe Mieten werden sogar gesenkt! Der Mietendeckel greift dazu in bestehende Mietverträge ein – das ist ein Novum in der BRD. Der Mietspiegel, der immer als „Mieterhöhungsspiegel“ wirkte, wird dadurch ersetzt. Damit schafft das Land Berlin die schärfste Mietenregulierung in der Bundesrepublik – und setzt ein Signal, was möglich ist und mit entsprechenden Mehrheiten andernorts kopiert werden könnte.
- Auch wenn der Referentenentwurf hinter den zwischenzeitlich über die Presseberichte geweckten Erwartungen zurückbleibt, braucht DIE LINKE sich mit dem Ergebnis keineswegs zu „verstrecken“. Es ist immer noch der stärkste Eingriff in den Wohnungsmarkt seit Jahrzehnten. Neben den möglichen Mietabsenkungen, der Begrenzung von Mieterhöhungen auf Inflationsniveau (1,3%/Jahr) ist dabei einer der wichtigsten Punkte, dass die Miete bei Wiedervermietung nicht mehr erhöht werden darf. Denn damit entfällt der Anreiz für Vermieter\*innen, Mieter\*innen aus der Wohnung zu verdrängen.
- Das in der Presse geleakte Arbeitspapier enthielt weitergehende Maßnahmen, als der nun vorgelegte Referentenentwurf. Das lässt sich teilweise sachlich (z.B. Verwerfen des Verbots von Eigenbedarfskündigungen, wegen massiver Zweifel an Rechtssicherheit), teilweise nur durch den politischen Druck von SPD, Grünen und Interessengruppen erklären (z.B. Höhere Mietobergrenzen, Einschränkung der Absenkungsberechtigten durch 30%-Regel, Ermöglichung von Mieterhöhungen im Rahmen des Inflationsausgleichs, Modernisierungsregulierung). Insbesondere die Grünen machten es zur Grundbedingung, dass Mieterhöhungen weiterhin möglich sind. Die SPD wollte am liebsten gar keine Absenkungsmöglichkeit in bestehenden Verträgen.
- Zu wenig Mieterschutz bei Modernisierungen: massive modernisierungsbedingte Mieterhöhungen in bisher günstigen Wohnungen („Herausmodernisieren“) bleiben bis zur Mietobergrenze lediglich anzeigepflichtig und für Vermieter\*innen attraktiv. Die Mietobergrenzen werden für Modernisierungen erhöht und können auch dann noch überschritten werden. Die Genehmigung dazu muss erteilt werden, wenn „die Modernisierung zur Erreichung der Klimaschutzziele des Landes Berlin erforderlich ist“. Das dürfte in der Regel der Fall sein. Das Geschäftsmodell „Deutsche Wohnen“ bliebe damit intakt – sofern hier nix mehr „gedreht“ werden kann.
- Die Vereinbarung in der Koalition im Koalitionsausschuss vom 29.8.2019 und damit auch der Referentenentwurf vom 2.9.2019 bleiben hinter dem zurück, worauf man sich bereits in der Koalition (!) durch den Eckpunkte-Beschluss des Senats vom 18.6.2019 geeinigt hatte. Die Abgeordnetenhausfraktion der LINKEN sollte sich im Gesetzgebungsprozess (mindestens) für die Einhaltung der im Juni vom Senat beschlossenen Eckpunkte einsetzen.
- Der Mietendeckel als tiefgreifender Einschnitt in den Berliner Wohnungsmarkt steht als Vorhaben so nicht im Koalitionsvertrag und kommt insofern „on top“ auf die Erfolge der LINKEN in der Regierung. Möglich wurde er, weil SPD und Grüne angesichts der von „DW & Co enteignen“ angestoßenen Vergesellschaftungsdebatte in die Defensive geraten waren. DIE LINKE muss neben den Anstrengungen für leistbaren Neubau weiterhin den Druck für weitergehende Regulierungsmaßnahmen (u.a. „Soziale Richtsatzmiete“ im Sozialen Wohnungsbau) und die Vergesellschaftung von Wohnraum zusammen mit den Akteuren aus der Stadtgesellschaft hoch halten.

Synopse Eckpunkte-Beschluss / Referentenentwurf:

| <b>Eckpunkte</b><br>(beschlossen am 18.06.2019)  | <b>Referentenentwurf</b><br>(Stand 30.08.2019)   |
|--|--|
| <p>Nettokaltmieten für nicht preisgebundene Wohnungen werden mit Stichtag 18.06.2019 für die Dauer von fünf Jahren eingefroren.</p> <p>Auch möblierte Wohnungen sind betroffen.</p>  | <p>Nettokaltmieten für nicht preisgebundene Wohnungen werden mit Stichtag 18.06.2019 für die Dauer von fünf Jahren eingefroren.</p> <p>Auch möblierte Wohnungen sind betroffen.</p> <p>Aber: Möglich sind Mieterhöhungen von 1,3% pro Jahr bis zur Mietobergrenze (Inflationsausgleich). Mietobergrenzen können angepasst werden.</p>  |
| <p>Es wird eine generelle Mietobergrenze eingeführt. Festlegung erfolgt als ein einheitlicher einkommensorientierter Wert oder differenziert, z. B. nach Baualtersklassen.</p> <p>Die maximal zulässigen Miethöhen werden ausgehend von einem Zeitpunkt ermittelt, als der Berliner Wohnungsmarkt noch nicht in Schieflage geraten ist.</p> <p>(Anmerkung: Der Berliner Mieterverein wählt in seinem Modell für einen landesweiten Mietendeckel den Mietspiegel von 2011, denn dies ist der bisher letzte Mietspiegel, in dem in Berlin keine Schieflage des Wohnungsmarktes festzustellen ist. Im geleakten Zwischenstand des Referentenentwurfs wird ebenfalls der Mietspiegel von 2011 als Grundlage verwendet. Die zulässigen Miethöhen liegen zwischen 3,42 Euro und 7,97 Euro pro Quadratmeter.).</p> <p>(Im geleakten Zwischenstand des Referentenentwurfs war vorgesehen, dass Zuschläge möglich sind bis maximal 20 Prozent der Mietobergrenze (maximal jedoch 1,40 Euro pro Quadratmeter), wenn in den letzten 8 Jahren Modernisierungen vorgenommen worden sind).</p> | <p>Je Baualtersklasse wird eine Mietobergrenze definiert (Mietentabelle), die zwischen 3,92 Euro und 9,80 Euro liegt.</p> <p>Die maximal zulässigen Miethöhen werden ausgehend von den Werten des Mietspiegels 2013 ermittelt, indiziert mit der Preis- und Lohnentwicklung.</p> <p>(Anmerkung: Der Mietspiegel von 2013 wird als Grundlage genommen. In diesem Jahr hat Berlin die Kappungsgrenzenverordnung erlassen und damit die Anspannung des Wohnungsmarktes festgestellt).</p> <p>Zu den Werten der Mietentabelle sind Zuschläge möglich, sofern sich die Wohnung in einem Gebäude mit maximal zwei Wohnungen befindet (10 Prozent) oder wenn in den letzten 15 Jahren Modernisierungen vorgenommen worden sind (maximal 1,40 Euro pro Quadratmeter). Wird eine Wohnung nach Inkrafttreten des Gesetzes modernisiert, erhöht sich die Mietobergrenze um 1 Euro pro Quadratmeter.</p> |
| <p>Bei Wiedervermietung dürfen die Höhe der vorherigen Vertragsmiete und die Mietobergrenze nicht überschritten werden.</p>  | <p>Bei Wiedervermietung dürfen die Höhe der vorherigen Vertragsmiete und die Mietobergrenze nicht überschritten werden.</p>  |
| <p>Liegen bestehende Mieten deutlich oberhalb der Mietobergrenze, können Mieter*innen einen Antrag auf Absenkung stellen.</p>  | <p>Eine Miete ist erhöht, wenn die Mietbelastung (Nettokaltmiete) mehr als 30 Prozent des anrechenbaren Haushaltsnettoeinkommens beträgt, die Miete die Mietobergrenze</p>   |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>übersteigt und nicht nach Modernisierung oder Härtefallregelung genehmigt ist oder zu genehmigen wäre.</p> <p>Bei der Berechnung der Mietbelastung ist nur der Teil der Miete zu berücksichtigen, der auf eine angemessene Wohnung entfällt.</p> <p>Das Verfahren wird in Anlehnung an die Regelungen der Kooperationsvereinbarung mit LWU ausgestaltet.</p>   |
| <p>Vermietungen in Neubauwohnungen (Baujahr 2014 oder jünger) sind vom Mietengesetz ausgenommen.</p>   | <p>Vermietungen in Neubauwohnungen (Baujahr 2014 oder jünger) sind vom Mietengesetz ausgenommen.</p>  |
| <p>Modernisierungen, die zu einer Umlage von maximal 50 Cent pro Quadratmeter auf die Bruttowarmmiete führen, müssen angezeigt werden.</p> <p>Höhere Umlagen sind genehmigungspflichtig. Die Erforderlichkeit der Maßnahme und die Angemessenheit der Kosten werden geprüft.</p> <p>Eine Genehmigung wird erteilt, wenn die Wohnraummodernisierung unter Inanspruchnahme der Fördermittel der Wohnungsmodernisierungsbestimmungen 2018 oder eines vergleichbaren Förderprogramms des Landes Berlin erfolgt. (Anmerkung: durch die Inanspruchnahme der Fördermittel unterwerfen sich Vermieter*innen einer weitergehenden Regulierung hinsichtlich der möglichen Mietsteigerungen).</p> | <p>Liegt eine Miete nach Erhöhung durch Umlage von Modernisierungskosten unter der Mietobergrenze, ist eine Modernisierungsmaßnahme nur anzeigepflichtig. Die Mieterhöhung ist ohne Genehmigung zulässig.</p> <p>Soweit eine nach Modernisierung erhöhte Miete die Mietobergrenze überschreitet, bedarf sie der Genehmigung durch das Bezirksamt. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die zugrunde gelegten Kosten für die Maßnahme angemessen sowie unabweisbar sind, die Vermieter*innen zur Modernisierung gesetzlich verpflichtet sind, die Modernisierung zur Erreichung der Klimaschutzziele beiträgt, Barrierefreiheit abbaut oder erhebliche Ausstattungsdefizite behebt.</p> |
| <p>Vermieter*innen, die in eine wirtschaftliche Unterdeckung geraten, kann eine Erhöhung der zulässigen Miethöhe genehmigt werden.</p> <p>WBS-berechtigte Mieter*innen erhalten auf Antrag einen Mietzuschuss in Höhe der Differenz der genehmigten Miethöhe und der Mietobergrenze.</p>   | <p>Vermieter*innen, die in eine wirtschaftliche Unterdeckung geraten, kann eine Erhöhung der zulässigen Miethöhe genehmigt werden.</p> <p>WBS-berechtigte Mieter*innen erhalten auf Antrag einen Mietzuschuss in Höhe der Differenz der genehmigten Miethöhe (u.a. nach Modernisierung) und Mietobergrenze.</p>   |

Aus unserer Sicht ergibt sich für die weiteren Verhandlungen insbesondere in fünf Handlungsfeldern Diskussionsbedarf:

- **Mietenstopp: Mietsteigerungen ausschließen**
  - Im Referentenentwurf ist enthalten, dass statt eines Mietenstopps geringfügige Mieterhöhungen bis zur Mietobergrenze möglich sein sollen.
  - In den Eckpunkten wurde festgehalten, dass Vermieter\*innen bei wirtschaftlicher Unterdeckung eine Anhebung der Miete beantragen können. Hinzu kommt, dass Vermieter\*innen durch Modernisierungen, auch welche die in der Vergangenheit liegen, Mietobergrenzen anheben bzw. Mietsteigerungen begründen können. Die zulässigen Miethöhen (auf der Grundlage des Mietspiegels von 2013), bis zu denen Mieten steigen dürfen, sind relativ hoch angesetzt (Durchschnittsmiete liegt aktuell im Berliner Bestand noch bei deutlich unter 7 Euro). Es besteht für besonders „soziale Vermieter\*innen“ auch ohne Mieterhöhung Spielraum. Wir sind der Auffassung, dass es keinen Grund gibt, Mietsteigerungen allgemein zu billigen.
- **Mietabsenkungen auf ein leistbares Mieten-Niveau.**
  - Der Referentenentwurf enthält die Regelung, dass Mietabsenkungen auf die Mietobergrenze auf Antrag möglich sein sollen, wenn die bisherige Nettokaltmiete mehr als 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens beträgt, die Miete die Mietobergrenze übersteigt und nicht nach Modernisierung oder Härtefallregelung genehmigt ist oder zu genehmigen wäre.
  - Wenn überhaupt eine solche Regelung akzeptiert werden kann, dann muss die Bruttowarmstatt der Nettokaltmiete als Bezugsgröße genommen werden, entsprechend der Regelungen für geförderten Wohnraum. Denn nicht nur die großen Immobilienkonzerne sind dafür bekannt Nebenkostenabrechnungen in die Höhe zu treiben. Erst mit der Referenz auf die Bruttowarmmiete wäre erreicht, dass Mieter\*innen in Berlin eine leistbare Miete zahlen.
- **Mietobergrenzen auf der Grundlage eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes.**
  - Laut Referentenentwurf ist Grundlage für die Mietobergrenzen der Mietspiegel 2013.
  - Es ist überzeugender als Grundlage für die Mietobergrenzen einen Mietspiegel zu nutzen, der einen ausgeglichenen Berliner Wohnungsmarkt abbildet, nicht einen angespannten. Auch der Berliner Mieterverein nutzt aus diesem Grund für seinen Vorschlag eines Mietendeckels den Mietspiegel 2011. Die Mietobergrenzen würden beim Mietspiegel 2011 entsprechend niedriger ausfallen.
- **Umlage von Modernisierungskosten ab 0,50 Cent genehmigungspflichtig machen und Inanspruchnahme von Fördermitteln für Modernisierungsmaßnahmen festschreiben.**
  - Die Modernisierungsumlage ist eines der wichtigsten Instrumente von Vermieter\*innen, um Mieter\*innen zu verdrängen („Herausmodernisieren“). Erst wenn durch Modernisierung die Miete über der Mietobergrenze liegt, ist die Maßnahme genehmigungspflichtig. Für energetische Modernisierungen wird diese Genehmigung laut Referentenentwurf in der Regel erteilt werden müssen.
  - Entsprechend der Eckpunkte sollten alle Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Erhöhung der Miethöhe um mehr als 50 Cent pro Quadratmeter oder über der Mietobergrenze führen, genehmigungspflichtig sein. Eine Genehmigung sollte an die Inanspruchnahme von Fördermitteln der Wohnraummodernisierungsbestimmungen 2018 gekoppelt sein.
- **Spekulative Mondpreise deckeln.**
  - Der Referentenentwurf sieht vor, dass Vermieter\*innen, die in eine wirtschaftliche Unterdeckung geraten, eine Erhöhung der zulässigen Miethöhe gebilligt werden kann.
  - Diese Härtefallregelung für Vermieter\*innen darf nicht dazu führen, dass Mieter\*innen spekulative Kaufpreise mit ihren Mieten refinanzieren müssen.

## Die geplante Mietobergrenze im Vergleich

Die Entwürfe für den Mietendeckel beziehen sich auf Mietspiegel der vergangenen Jahre und richten sich nach dem Alter und der Ausstattung der Wohnung (in Euro pro Quadratmeter)

|  | Obergrenze nach Lompschers erster Vorlage a) | Neuer Entwurf b) | Mittelwert nach aktuellem Mietspiegel (2019) |
|--|--|------------------|--|
| <b>bis 1918</b><br>mit SH* und Bad       | 6,03   | 6,45             | 7,17   |
| <b>bis 1918</b><br>mit SH oder Bad       | 4,32   | 5,00             | 5,76   |
| <b>bis 1918</b><br>ohne SH ohne Bad      | 3,89   | 3,92             | 4,97   |
| <b>1919 bis 1949</b><br>mit SH und Bad   | 6,03   | 6,27             | 6,56   |
| <b>1919 bis 1949</b><br>mit SH oder Bad  | 4,27   | 5,22             | 6,13   |
| <b>1919 bis 1949</b><br>ohne SH ohne Bad | 3,43   | 4,59             | 4,36   |
| <b>1950 bis 1955</b><br>mit SH und Bad   | 5,88   | 6,08             | 6,23   |
| <b>1950 bis 1955</b><br>mit SH oder Bad  | 4,86   | 5,62             | 4,78   |
| <b>1956 bis 1964</b><br>mit SH und Bad   | 5,85   | 6,08             | 6,23   |
| <b>1956 bis 1964</b><br>mit SH oder Bad  | 5,02   | 5,62             | 4,78   |
| <b>1965 bis 1972</b><br>mit SH und Bad   | 5,74   | 5,95             | 6,04   |
| <b>1973 bis 1983 (West)</b>              | 7,51   | 7,52             | 7,82   |
| <b>1984 bis 1990 (West)</b>              | 7,24   | 7,52             | 7,82   |
| <b>1973 bis 1990 (Ost)</b>               | 5,64   | 5,81             | 5,74   |
| <b>1991 bis 2002</b>                     | 7,97   | 8,13             | 8,22   |
| <b>2003 bis 2013</b>                     | 7,97   | 9,80             | 10,59  |

\* Sammelheizung, a) Basis Mietspiegel 2011, b) Basis Mietspiegel 2013

Grafik: Tagesspiegel/Bartel • Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Quelle: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/wohnungspolitik-in-berlin-was-man-ueber-den-mietendeckel-wissen-muss/24962736.html>