

01.02.2020 - «Erst deckeln, dann enteignen»

## **Berlin führt den Mietendeckel ein**

*von David Stein*

Der Berliner Senat hat am 22.Oktober 2019 den Entwurf eines Landesgesetzes zur Deckelung der Mieten beschlossen. Er kann nach Erörterung in den Ausschüssen im Abgeordnetenhaus am 15.Januar und nach Abstimmung im Plenum aufgrund der Stimmenmehrheit von «Rot-Rot-Grün» im Frühjahr in Kraft treten.

Der Regierende Bürgermeister Müller (SPD) hat das neue Jahr zum «Jahr des Wohnens» erklärt. «Zu einem sicheren Leben gehört ein bezahlbares Zuhause», sagte Müller in seiner Neujahrsansprache: «Wohnungen sind keine Ware.» Mit dem Mietendeckel will Berlin einen «vollkommen neuen Weg» beschreiten, um eine «fünfjährige Atempause von Mieterhöhungen» zu erreichen. Mit dem Dreiklang Bauen, Ankauf von Wohnungen durch die öffentliche Hand und Mietendeckel will der Senat Wohnraum sichern und neuen schaffen.

Damit führt Berlin als erstes Bundesland eine allgemeine Mietpreisbegrenzung ein. Sie wird mit öffentlichen-rechtlichen Regelungen vom Staat durchgesetzt. Der Senat reagiert damit auf die unzureichenden Mietrechtsänderungen der Bundesregierung im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), die den Mietern keinen Schutz vor den seit Jahren rasant steigenden Mieten bieten. Mit dem Instrument der Festlegung von Mietpreisen durch den Staat, das es bereits nach dem Ersten und Zweiten Weltkrieg in Deutschland gegeben hat, sollen für rund 1,5 Millionen Berliner Mietwohnungen die Mieten weitgehend eingefroren, Mietsteigerungen auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen stark eingeschränkt und überhöhte Mieten gesenkt werden.

Ob dies gelingt, ist offen. Spätestens mit dem Ende der Legislaturperiode im Jahr 2021 wird sich der Berliner Senat daran messen lassen müssen, ob sich die Wohnungspolitik in Berlin entspannt hat. Viel Zeit bleibt also nicht, um den Neubau von bezahlbaren Wohnungen, die Einführung des Mietendeckels und kommunalen Ankäufe von Wohnungen umzusetzen ? zumal vor dem Hintergrund, dass die Berliner Bevölkerung auch weiterhin um jährlich etwa 40000 Einwohner wachsen wird.

## **Was beinhaltet der Mietendeckel?**

Der Mietendeckel schafft keine neuen Wohnungen. Die Aufgabe des Mietendeckels ist es, Menschen davor zu schützen, ihre Wohnung zu verlieren. Bei vielen geht die Angst um, ihre Miete nicht mehr bezahlen zu können. Der Mietendeckel verschafft Mietern, die

von Mieterhöhungen bedroht sind, eine Verschnaufpause. Mehr nicht, aber auch nicht weniger. Alle Möglichkeiten müssen genutzt werden, um den Mietenwahnsinn zu stoppen. Hierzu gehört auch ein konsequent umgesetzter Mietendeckel. Bezahlbare Mieten können nicht dem Markt überlassen werden.

Das Maßnahmenpaket des Mietendeckels besteht aus folgenden Komponenten:

**Mietenstopp.** Ein Mietenstopp für fünf Jahre bildet den Kern des Gesetzes. Der Mietendeckel gilt für über 90 Prozent aller vermieteten Wohnungen. Alle Mieten, auch Staffel- und Indexmieten, werden auf dem Stand eingefroren, der am 18. Juni 2019 wirksam vereinbart war. Unter diesem Datum wurde vom Senat ein Eckpunktepapier zum Gesetzesentwurf beschlossen. Mit der Stichtagsregelung sollte Vermietern, die schnell noch vor Inkrafttreten des Gesetzes Mieterhöhungen durchsetzen wollten, diese Möglichkeit genommen werden. Ab 2022 darf die Miete um einen Inflationsausgleich von 1,3 Prozent pro Jahr erhöht werden, jedoch nur soweit, bis der entsprechende Wert der Mietentabelle erreicht ist.

**Mietobergrenze.** Es wird eine Mietentabelle eingeführt, in der die Mietobergrenze bei Neu- und Wiedervermietungen festgelegt wird. Diese ist nach dem Baujahr des Hauses und der Ausstattung mit Heizung und Bad gestaffelt. Wird eine Wohnung wieder vermietet, gilt die Miete, die die Vormieter gezahlt haben. Falls die Miete der Vormieter höher ist als die Tabellenmiete, gilt die Tabellenmiete. Wenn eine Wohnung wieder vermietet wird, dürfen besonders niedrige Mieten von unter 5 Euro je Quadratmeter um maximal einen Euro je Quadratmeter auf maximal 5 Euro je Quadratmeter angehoben werden.

**Mietenkappung.** Wenn eine Bestandsmiete mehr als 20 Prozent über der zulässigen Obergrenze liegt, kann der Mieter beantragen, die Miete auf dieser Höhe zu kappen. Für die Absenkung der Miete müssen die Mieter einen Antrag stellen. In diesem Fall gelten aber Mietobergrenzen, die sich nach Wohnlage unterscheiden: In der einfachen Wohnlage werden vom Tabellenwert 0,28 Euro je Quadratmeter abgezogen, in der mittleren Wohnlage beträgt der Abzug 0,09 Euro und in der guten Wohnlage werden 0,74 Euro aufgeschlagen. Die Einteilung der Wohnlagen wird vom Senat durch Rechtsverordnung noch festgelegt. Diese Regelung wird erst neun Monate nach dem Inkrafttreten des Gesetzes wirksam, um bis dahin die notwendigen Verwaltungsstrukturen aufzubauen.

Mit einer vom Regierenden Bürgermeister öffentlich geforderten Streichung der Mietensenkung konnte sich dieser bei der für das Gesetz federführenden Bausenatorin

Lompscher (Linke) nicht durchsetzen.

**Modernisierungsumlage.** Wenn Wohnungen in Zukunft modernisiert werden sollen, muss dies von den Vermietern gemeldet werden. Modernisierungen, die eine Umlage von einem Euro je Quadratmeter nicht überschreiten, können weiterhin ohne Genehmigung durchgeführt werden. Höhere Umlagen sind nicht möglich. Kosten von Modernisierungen, die ein Euro je Quadratmeter übersteigen, sollen durch Förderprogramme kompensiert werden.

**Ausnahmen.** Neubauwohnungen (Wohnungen, die nach dem 1. Januar 2014 gebaut wurden und künftig gebaut werden), sind vom Gesetz ausgenommen. Gleiches gilt für Sozialwohnungen, für die eigene Regelungen gelten.

**Härtefälle.** Vermietern, die durch die neuen Regelungen «dauerhaft in eine wirtschaftliche Schieflage geraten», kann nach Antragstellung und Überprüfung eine höhere Miete genehmigt werden. In diesem Fall können Mieter für den Betrag, der oberhalb der Obergrenze liegt, einen Zuschuss beantragen. Die reichlich unbestimmte Härtefallregelung stellt eine Einladung für Vermieter dar, sich arm zu rechnen.

### Die Fallstricke des Mietendeckels

Der Mietendeckel ist ein wichtiger Schritt zu einer sozialen Wohnungspolitik in Berlin. Ohne Zweifel stärkt er die Rechte der Mieter gegenüber den Vermietern. Sie zwingt Mieter nicht, gegen Vermieter zu klagen, weil Regelungen des Preisrechts administrativ vollzogen werden. Nach den Erfahrungen mit der Mietpreisbremse ist aber zu erwarten, dass viele Vermieter den Mietendeckel zunächst einmal missachten werden und es auf den Vollzug ankommen lassen.

Für den Erfolg spricht bereits die Vehemenz des Widerstands und die Ängste, welche die Immobilien- und Baulobby in der Stadt an den Tag legen, ihr Widerstand ist an Groteskheit nicht zu überbieten. Herausgeputzt wie eine Demonstration von «Gelbwesten» versammelten sich am 9. Dezember unter dem Banner einer extra dafür gegründeten «Bürgerinitiative für faires Wohnen» die Vertreter ungebremster Mieten und eigens dafür freigestellte Bauarbeiter und Angestellten zu einer Kundgebung vor dem Brandenburger Tor ? sekundiert von Parlamentariern aus CDU, FDP und AfD.

Dieser Widerstand der Miethaie und ihrer parlamentarischen Unterstützer verpufft allerdings, da er in der Bevölkerung derzeit kein Gehör findet. Nach aktuellen Meinungsumfragen finden 71 Prozent der Bevölkerung den Mietendeckel richtig. Wenn den neuen Regelungen Gefahr droht, ist dies dem Senat selbst zuzuschreiben.

Die Probleme sind einerseits handwerklicher Art bzw. Ergebnis eines schlampig umgesetzten Kompromisses der Regierungsparteien. Der Gesetzentwurf ist gespickt mit auslegungsbedürftigen, unbestimmten Rechtsbegriffen und komplizierten Antragsverfahren, die die Mieter- und Vermieterseite, etwa bei der Mietenkappung oder den Härtefällen, durchlaufen müssen. Dies ist mit bürokratischem Aufwand verbunden. Für die schnelle Bescheidung dieser Anträge ist eine gut eingespielte Verwaltung in den Bezirken nötig, die es in Berlin aber nicht gibt. Sie wurde in der Vergangenheit kaputtgespart. Die öffentliche Berliner Investitionsbank soll nach dem Gesetzesentwurf bei der Bescheidung der Härtefälle aushelfen. Diese sträubt sich aber, die Aufgabe zu übernehmen. Frust auch auf der Mieter- und Unterstützerseite ist deshalb schon jetzt vorprogrammiert.

Ein weiteres Problem belastet den Mietendeckel: Ob er am Ende Bestand hat, werden das Bundesverfassungsgericht bzw. das Berliner Verfassungsgericht entscheiden. Entsprechende Verfassungsbeschwerden hat die Opposition im Abgeordnetenhaus, aber auch die CDU/CSU-Fraktion im Bundestag bereits angekündigt.

Auch einige der vom Senat in Auftrag gegebenen Gutachten kommen zum Ergebnis, dass dem Berliner Landesgesetzgeber die Kompetenz zum Erlass der Regelungen zu Mietobergrenzen und die Kappung überhöhter Mieten fehlt. Die Regelungen stünden teilweise im Gegensatz zum bundesgesetzlichen «sozial abgedeckten zivilrechtlichen Mietrecht» des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB).

Dem Landesgesetzgeber ist es nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts verwehrt, konzeptionelle Entscheidungen des Bundesgesetzgebers zu konterkarieren. Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für das Mietrecht könne daher die Gesetzgebungskompetenz der Länder für das Wohnungswesen zwar nicht prinzipiell ausschließen, aber das Mietrecht des BGB könne die landesgesetzlichen Möglichkeiten mietpreisrechtlicher Regelungen begrenzen.

## **Verkalkuliert**

Die von der LINKEN gestellte Bausenatorin hat im Dezember deutlich auf das Risiko des Scheiterns des Mietendeckels hingewiesen ? bei seinem Scheitern ihren Rücktritt aber ausgeschlossen. Die politische Verantwortung für den Mietendeckel trägt nicht sie, sondern die SPD. Der Mietendeckel entstammt nicht dem Programm der LINKEN und wurde auch nicht von den Mieterbewegungen in der Stadt gefordert. SPD-Mitglieder um die SPD-Bundestagsabgeordnete Eva Högl hatten entsprechende Diskussionen in juristischen Fachzeitschriften aufgegriffen und den Senat aufgefordert, einen solchen Mietendeckel noch in dieser Legislaturperiode zu beschließen.

Nach anfänglicher Skepsis einigten sich SPD, LINKE und Grüne, einen solchen

einzuführen, wobei um die Inhalte lange gerungen wurde. Dem Regierenden Bürgermeister schwebte ein löchriger und verwässerter Mietendeckel vor, gerade bei der Mietenabsenkung. Die schlimmsten Aufweichungen der SPD sind nunmehr vom Tisch. Die SPD-Forderung nach einem Mietendeckel hatte den Zweck, der LINKEN und der Initiative «Deutsche Wohnen und Co enteignen», die hohe Sympathiewerte in der Bevölkerung genoss und die Vergesellschaftung von Wohnraum aller Immobilienunternehmen mit mehr als 3000 Wohnungen forderte, das Wasser abzugraben, gleichzeitig aber der SPD ein eigenes sozialpolitisches Profil zu verschaffen. Das ist der SPD nicht gelungen. Sie stürzt bei Meinungsumfragen in Berlin weiter ab, Grüne und LINKE legen zu. Bei den Wählern wird der von der SPD initiierte Mietendeckel skurrilerweise der LINKEN positiv angerechnet.

## **Welche weiteren Schritte sind nötig?**

Der Mietendeckel steht juristisch auf wackligen Füßen. Das darf aber nicht dazu führen, auf diese Maßnahme zu verzichten und in Schockstarre zu verharren, bis irgendwann die Verfassungsgerichte darüber entscheiden. Gleichzeitig ist es nötig, auf die zeitlich befristete Reichweite dieser Maßnahme hinzuweisen, um Enttäuschungen zu vermeiden. Es ist nötig, die Wohnraumknappheit zu hinterfragen und zusätzliche Lösungen zum Mietendeckel aufzuzeigen.

Öffentliche Grundstücke dürfen nicht mehr verkauft werden. Jeder Quadratmeter wird benötigt, um bezahlbare Wohnungen zu bauen. Bezahlbarer Neubau ist notwendig. Das können vor allem die Genossenschaften und die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften leisten. Luxusneubauten braucht die Stadt nicht. Durch Ausweitung von Milieuschutzgebieten können die Bezirke ihr Vorkaufsrecht nutzen, wenn Gebäude verkauft werden. Damit werden Mieter vor Mieterhöhungen und Herausmodernisierung geschützt.

Selbst wenn der Mietendeckel kommt, entfällt nicht die Notwendigkeit, Wohnraum im Besitz großer, börsennotierter Wohnungsunternehmen zu vergesellschaften.

Mietendeckel und Vergesellschaftung stehen nicht gegeneinander, sondern ergänzen sich. Dies wurde in der Losung «Erst richtig deckeln, dann enteignen» von der Initiative «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» auf den Punkt gebracht. Der Mietendeckel ist eine befristete Lösung zur schnellen Linderung des Mietenwahnsinns.

Die von der Initiative «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» angestrebte Vergesellschaftung, die von der LINKEN unterstützt wird, soll auf lange Sicht die Wohnungsbestände der großen privaten profitorientierten Wohnungsunternehmen in Gemeinwirtschaft überführen, was selbstverständlich auch Einfluss auf die Höhe der Miete hat. Dabei möchte die Initiative keine Verstaatlichung, sondern den Wohnbestand



in eine Anstalt öffentlichen Rechts überführen, die von Mietern und Vertretern der «Stadtgesellschaft» kontrolliert wird.

Diese Forderung ist derzeit durch die Diskussion um die Inhalte des Mietendeckels etwas ins Hintertreffen geraten, die Aktionen für die Vergesellschaftung der großen Immobilienunternehmen haben nicht mehr dieselbe Resonanz wie noch vor einem Jahr. Nach dem Inkrafttreten des Mietendeckels wird sich dies ändern. Enormer gesellschaftlicher Druck wird allerdings auch in Zukunft nötig sein, um beide Forderungen durchzusetzen.