



Mietendeckel: Senat stellte am 30. August Inhalte des Referentenentwurfs vor

30.08.2019 Fachinformation

Am 30. August 2019 stellte Berlins Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher die zentralen Inhalte des Referentenentwurfs zum Mietendeckel vor. Der Referentenentwurf wird nach Fertigstellung an die Fraktionen im Abgeordnetenhaus, die Senatskanzlei und weitere beteiligte Senatsverwaltungen übersandt. Auch der BBU soll angehört werden. Der Senatsbeschluss ist für Mitte Oktober 2019 vorgesehen, danach beginnen die parlamentarischen Beratungen.

BBU-Vorstand Maren Kern sagte: „Bei den Eckpunkten ist naturgemäß noch vieles unklar. Im Sinne einer sachlichen und seriösen Diskussion werden wir den Referentenentwurf abwarten, um uns gemeinsam mit unseren Mitgliedsunternehmen im Rahmen einer Stellungnahme gründlich damit auseinanderzusetzen. Unser Ziel dabei: die soziale Wohnungswirtschaft in ihrem jahrzehntelangen bewährten Einsatz für bezahlbaren und guten Wohnraum für die Berlinerinnen und Berliner nicht zu behindern.“

Die wichtigsten Inhalte des Referentenentwurfs

- Mit Inkrafttreten des Gesetzes gilt ein Mietenstopp, d.h. die Mieten werden auf dem Stand vom 18. Juni 2019 (Stichtagsregelung) eingefroren.
- Je Baualtersklasse wird eine zulässige Mietobergrenze definiert (Mietentabelle). Diese liegt – für normal ausgestattete Wohnungen – zwischen 5,95 Euro und 9,80 Euro. Die maximal zulässigen Miethöhen werden ermittelt ausgehend von den Werten des Mietspiegels 2013, indiziert mit der Preis- und Lohnentwicklung.
- 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).
- Die zulässigen Miethöhen laut Mietentabelle gelten für die Wiedervermietung und für Absenkungsanträge.
- Mietabsenkungen auf die Mietobergrenze sind auf Antrag möglich, wenn die bisherige Nettokaltmiete 30 Prozent des Haushaltseinkommens übersteigt. Das Verfahren wird in Anlehnung an die entsprechenden Regelungen der Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften ausgestaltet.
- Der Referentenentwurf sieht einen „atmenden“ Mietendeckel vor. Ermöglicht werden moderate Mieterhöhungen bis zur Mietobergrenze, die sich an der jährlichen Inflationsrate orientieren. Außerdem wird eine Anpassungsmöglichkeit der Mietentabelle vorgesehen.
- Kosten für Modernisierungen bis zu 1 Euro pro Quadratmeter müssen beim Bezirksamt angezeigt werden. Darüber hinaus gehende Modernisierungsvorhaben bedürfen der Genehmigung. Im Rahmen der Genehmigung werden die Erforderlichkeit der Maßnahme und die Angemessenheit der Kosten geprüft.
- Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wird eine wirtschaftliche Härtefallklausel vorgesehen. Vermieterinnen und Vermieter, die nachweisen können, dass eine über die Mietobergrenze hinausgehende Miethöhe zur Vermeidung von dauerhaften Verlusten oder zur Substanzgefährdung der Mietsache erforderlich ist, können einen entsprechenden Antrag stellen.
- Für soziale Härtefälle wird eine Mietzuschussregelung eingeführt. Diese sieht vor, dass WBS-berechtigte Mieterinnen und Mieter für die Differenz zwischen der genehmigten Miethöhe und der Mietobergrenze einen Zuschuss erhalten.

- Für die Durchführung des Gesetzes sind die Bezirksämter die zuständigen Behörden. Sie können sich der Unterstützung durch die IBB und gegebenenfalls weiterer Beliehener bedienen.
- Das Gesetz gilt für fünf Jahre.

Zum weiteren Verfahren

Der Entwurf geht am 2. September 2019 an BBU, BFW, Haus&Grund, Berliner Mieterverein, Berliner MieterGemeinschaft, Mieterschutzbund), PKMG, Bündnis Junge Genossenschaften Berlin, den Genossenschaftsbeauftragten, LIGA Berlin (Kooperation Wohlfahrtsverbände), Landesarmutskonferenz, den ZIA, Deutscher Anwaltverein, Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein, DGB, IHK Berlin, Verbraucherzentrale und BUND. Diese haben dann rund zwei Wochen für ihre Positionierung Zeit. Ebenfalls am 2. September wird der Entwurf der gesetzlichen Regelungen auf der Website der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen veröffentlicht.

<https://bbu.de/beitraege/mietendeckel-senat-stellte-am-30-august-inhalte-des-referentenentwurfs-vor>