



Berliner Senat beschließt Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz/Mietendeckel

18.06.2019 Fachinformation

Der Senat hat in seiner Sitzung am 18. Juni 2019 auf Vorlage von Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher Eckpunkte für ein "Berliner Mietengesetz (Mietendeckel)" beschlossen. Diese beinhalten u.a. einen Mietenstopp für fünf Jahre und eine Begrenzung der Wiedervermietungsmiete auf die Höhe, die der Vormieterhaushalt bezahlt hat. Zudem sollen Mietobergrenzen eingeführt werden, auf die darüber liegende Mieten auf Antrag abgesenkt werden. Auf Grundlage der Eckpunkte soll der konkrete Gesetzentwurf bis Mitte Oktober ausgearbeitet und dann durch das Berliner Abgeordnetenhaus beraten werden. Das Gesetz soll Anfang 2020 in Kraft treten. Aus der Wohnungswirtschaft kommt scharfe Kritik.

Der Inhalt der Eckpunkte im Einzelnen:

- Die öffentlich-rechtliche Begrenzung der Mieten erfolgt durch ein Landesgesetz, welches Anfang 2020 in Kraft treten soll.
- Die Regelungen sollen grundsätzlich mit dem Zeitpunkt der heutigen Beschlussfassung der Eckpunkte durch den Senat greifen, um zu verhindern, dass die Mieten noch kurzfristig erhöht werden.
- Die Regelungen zur Miethöhe sollen auf fünf Jahre befristet werden.
- Das Berliner Mietengesetz soll für alle nicht preisgebundenen rund 1,5 Millionen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern gelten. Bereits mietpreisgebundene Wohnungen sollen ausgenommen werden.
- Für alle bestehenden Mietverhältnisse soll künftig ein gesetzlich festgelegter Mietenstopp gelten. Es werden Mietobergrenzen festgelegt, auf die bereits sehr hohe Mieten auf Antrag abgesenkt werden können.
- Bei Vermietung von Wohnungen darf höchstens die zuletzt vereinbarte Miete aus dem vorherigen Mietverhältnis vertraglich vereinbart werden, sofern diese die jeweils festgelegte Mietobergrenze nicht übersteigt
- Wohnungsneubau wird vom Gesetz gänzlich ausgenommen.
- Für Modernisierungsumlagen werden besondere Genehmigungs- und Anzeigepflichten für Vermieterinnen und Vermieter eingeführt. Modernisierungsumlagen, durch die die Bruttowarmmiete um mehr als 50 Cent pro Quadratmeter monatlich steigt, werden genehmigungspflichtig.
- Wirtschaftliche Härtefälle der Vermieterinnen und Vermieter sind auf Antrag zu genehmigen, wenn eine wirtschaftliche Unterdeckung nachgewiesen wird. Es können dann im Einzelfall abweichend Mieterhöhungen und höhere Mietvereinbarungen genehmigt werden. Den
- davon betroffenen Mieterinnen und Mietern wird, sofern sie WBS-berechtigt sind, ein finanzieller Ausgleich in Höhe der Differenz zwischen genehmigter Miete und der Mietobergrenze gewährt.
- Verstöße gegen die Anforderungen des Berliner Mietengesetzes sollen als Ordnungswidrigkeit und mit Geldbuße geahndet werden können.

Die genaue Ausgestaltung der vorgenannten Regelungen erfolgt im Rahmen der Erstellung des Gesetzentwurfes.

BBU-Vorstand Maren Kern: "Wir halten einen Mietendeckel mit den vorliegenden Eckpunkten für unzulässig und in mehrfacher Hinsicht für nicht verfassungskonform. Darüber hinaus schafft er keine einzige Wohnung zusätzlich, ganz im Gegenteil. In dieser Pauschalität wäre er ein Investitionsdeckel und damit ein Bären dienst an den Mieterinnen

und Mietern. Er würde bedeuten: Kein altersgerechter Umbau, keine Barrierefreiheit, keine CO2-Einsparungen mehr und deutlich weniger Neubau. Das muss allen Beteiligten bei der weiteren Diskussion bewusst sein. Junge Leute gehen bei den ‚Fridays for Future‘ für den Klimaschutz auf die Straße – und ausgerechnet jetzt werden energetische Modernisierungen durch Mietendeckel und ausufernde Modernisierungsbürokratie praktisch zum Stillstand gebracht? Das ist völlig aus der Zeit gefallen.“

Bestrafung für gemeinwohlorientierte Vermieter

Ein pauschaler Mietendeckel träfe gemeinwohlorientierte Vermieter besonders hart. Die Durchschnittsmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen lag Ende 2017 bei 5,98 Euro nettokalt pro Quadratmeter und damit deutlich unter dem Mietspiegeldurchschnitt von 6,72 Euro. Kern: „Unsere Mitgliedsunternehmen sind traditionell nachweislich mietendämpfend unterwegs. Sie reinvestieren ihre Gewinne zum Nutzen der Mieterinnen und Mieter in ihre Bestände. Ein pauschales Einfrieren der Mieten kommt deshalb einer Bestrafung ausgerechnet der Guten am Wohnungsmarkt gleich.“

Jetzt reicht´s, Genossen!

Auch seitens Berliner Genossenschaften wurde scharfe Kritik am Vorgehen des Senats geübt. Am Tag der Befassung des Senats mit den Eckpunkten schalteten sie in mehreren Zeitungen ganzseitige Anzeigen. Unter der kraftvollen Überschrift „Jetzt reicht´s, Genossen – Mietendeckel stoppen“ machten sie deutlich, was ein Mietendeckel für sie bedeuten würde: „Der Mietendeckel bedroht das soziale Gefüge und die Existenz derer, die eh günstige Mieten haben. Anstatt die schwarzen Schafe am Wohnungsmarkt zu bekämpfen, werden alle in einen Topf geworfen. Deckel drauf und fertig! Ganz ehrlich, Rot-Rot-Grün: Soziale Wohnungspolitik geht anders! Stoppt den Mietendeckel! Er ist schlecht für die Genossenschaften und schlecht für Berlin.“ Auf der Seite wbgd.de/berlin/mietendeckel stehen weitere Motive und Hintergründe bereit.