

Keine Hoffnung



„Bezüglich des Mietendeckels kann ich Ihnen keine Hoffnung machen, den wird es geben!“ Klare Ansage des Regierenden Bürgermeisters **Michael Müller** (SPD) vor den Mitgliedern des Vereins Berliner Kaufleute und Industrieller, die heute auf dem EUREF-Campus ihr Sommerfest feierten.

Nach der äußerst merkwürdigen Verbreitung eines „Zwischen-Entwurfs“ zum Mietendeckel-Gesetz, der bundesweit für Schlagzeilen gesorgt hatte, legte nun Senatorin **Katrin Lompscher** (Linke) den eigentlichen „Referentenentwurf“ vor. Einleitend heißt es aus der Stadtentwicklungsverwaltung in einer Pressemitteilung:

„Seit Wochen wird bundesweit über die Einführung eines Berliner Mietendeckels diskutiert. Am heutigen Freitag, 30. August, 2019, stellte Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, die zentralen Inhalte des Referentenentwurfs vor. Er basiert auf den Eckpunkten zum Mietendeckel, welche der Senat am 18. Juni beschlossen hat, und auf den Ergebnissen der Verständigung in der Koalition.“

Die wichtigsten Inhalte:

- Mit Inkrafttreten des Gesetzes gilt ein Mietstopp, 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.

Senatorin **Katrin Lompscher**: „In Berlin sind die Mieten in den vergangenen Jahren regelrecht davon-

galoppiert, trotz Mietpreisbremse. Gerade Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen werden so aus ihren Kiezen verdrängt oder haben Sorge, ihr Zuhause in Zukunft zu verlieren.

Diese Entwicklung will der Senat stoppen, denn er steht an der Seite der Mieterinnen und Mieter. Wir werden nicht zulassen, dass Berlin das gleiche Schicksal ereilt wie andere europäische Metropolen, in denen Wohnungen in begehrten Lagen längst zu spekulativen Renditeobjekten geworden sind. Der Referentenentwurf für das ‚Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG)‘ verschafft den Mieterinnen und Mieter eine Atempause.

Als ‚atmender Deckel‘ trägt es gleichzeitig den Bedürfnissen sozial orientierter Vermieterinnen und Vermieter Rechnung. Es ist unsere Aufgabe, die soziale Mischung und damit den sozialen Frieden in unserer Stadt zu erhalten. Mit der Einführung eines Mietendeckels betreten wir juristisches Neuland, mit allen damit verbundenen Unwägbarkeiten. Das ist allen Beteiligten bewusst. Es ist aber keine Option, die Mietpreisentwicklung und damit die existenzielle Entscheidung darüber, ob Menschen in unserer Stadt ihr Zuhause verlieren, dem Markt zu überlassen.“

Zum weiteren Verfahren

„Der Entwurf geht am Montag, 2. September 2019, in die Verbändeanhörung. Diese haben rund zwei Wochen Zeit, sich zu dem Vorschlag zu positionieren. Die Anzuhörenden sind: BBU, BFW, Haus&Grund, Berliner Mieterverein, Berliner MieterGemeinschaft, Mieterschutzbund) sowie PKMG (Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften), Bündnis Junge Genossenschaften Berlin, der Genossenschaftsbeauftragte, LIGA Berlin (Kooperation Wohlfahrtsverbände), Landesarmutskonferenz, ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) Berlin – Interessenverband der Immobilienwirtschaft, Deutscher Anwaltverein, Republikanischer Anwälten- und Anwälteverein, DGB, IHK Berlin, Verbraucherzentrale und BUND.

Der Referentenentwurf wird an die Fraktionen im Abgeordnetenhaus, die Senatskanzlei und weitere beteiligte Senatsverwaltungen übersandt. Der Senatsbeschluss ist für Mitte Oktober vorgesehen.

Ebenfalls am Montag wird der Entwurf der gesetzlichen Regelungen auf der Website der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen veröffentlicht.“

Um 12:17 Uhr wurde die Pressemitteilung der Senatsverwaltung versandt. Um 14:42 Uhr meldete sich als erste die CDU-Fraktion zu Wort. **Christian Gräff**, Sprecher für Bauen und Wohnen, erklärte:

„Wir halten die von den Koalitionsparteien getroffenen Vereinbarungen zum sogenannten Mietendeckel für grundgesetzwidrig und unsozial. Es ist ein fauler Kompromiss zur Rettung des Koalitionsfriedens, weiterhin sorgt er für große Verunsicherung von Mietern und Vermietern und gefährdet Arbeitsplätze.

Die Frage, wie Vermieter mit geringen Mieteinnahmen wie Genossenschaften und Kleinstvermieter bspw. eine barrierefreie Wohnung herstellen können und sanieren können, bleibt ungelöst. Ob es in Berlin überhaupt noch Wohnungsneubau geben wird gerade für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen, die keinen WBS bekommen, bleibt fraglich. Ein Bündnis mit Mieterverbänden und der Wohnungswirtschaft für stabile Mieten und Neubau wäre der bessere Weg. Die Verluste allein für die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften werden in die Milliarden gehen.

Wir werden das Gesetz auf den Prüfstand stellen und auch verfassungsrechtliche Fragen klären. Es darf nicht sein, dass Rot-Rot-Grün absichtlich einen Rechtsbruch provoziert statt Lösungen zu bieten. Wir halten es für sinnvoll, im Rahmen eines Mikrozensus die tatsächlichen Einkommensverhältnisse und aktuellen Mietsteigerungen zu erfassen, um damit die Auswirkungen der Deckelung zuverlässiger berechnen zu können.“

Fünf Minuten später, um 14:47 Uhr erreichte die Medien die Stellungnahme der FDP-Fraktion.

Sebastian Czaja, Vorsitzender der FDP-Fraktion im Abgeordnetenhaus von Berlin, zum Referentenentwurf des Berliner Mietendeckels:

„Zumindest ein Fünkchen Restverstand und Verantwortungsgefühl für Berlin scheint diese Linkskoalition noch zu besitzen. Zum Glück konnten sich SPD und Grüne endlich einmal gegen die fanatische Bausenatorin durchsetzen. Doch auch der jetzige Verzicht auf radikale und wahllose Lompscher-Eingriffe in Mietverhältnisse macht diesen Mietendeckel nicht weniger verfassungswidrig. Die Investitionsrahmen sind absolut unrealistisch, altersgerechte Modernisierungen wie unverzichtbarer Wohnungsbau wird verhindert und nicht zuletzt zwingt sich Berlin ein weiteres Bürokratie-Monstrum auf. Die Hauptstadt braucht in diesen Krisenzeiten weder einen Lompscher-Deckel noch einen atmenden Deckel – Berlin braucht eine radikale mietensenkende Bau-Offensive.“

So, nun geht die Schlacht in die nächste Runde. Sage niemand, es werde langweilig.

Ed Koch

Foto: EUREF – Michael Müller, Christine Richter, Chefredakteurin der Berliner Morgenpost, und VBKI-Präsident Markus Voigt