

Mietendeckel. Fünf Jahre lang keine Mieterhöhung

<https://www.zeit.de/wirtschaft/2019-06/wohnungsmarkt-mietendeckel-berliner-senat-faq>

Der Berliner Senat¹ entscheidet über den Mietendeckel. Die rot-rot-grüne Landesregierung will in der Hauptstadt die Mieten einfrieren. Die wichtigsten Fragen und Antworten

Von Tina Groll

18. Juni 2019, 11:02 Uhr 264 Kommentare

An diesem Dienstag entscheidet der rot-rot-grüne Berliner Senat über **ein Eckpunktepapier²**, das Grundlage für einen **Gesetzesentwurf für einen Mietendeckel** werden soll. Das Gesetz soll zwar erst ab 2020 gelten, **aber rückwirkend gültig sein**. Vorgesehen ist, dass Mieten fünf Jahre lang nicht erhöht werden dürfen. Wir klären die wichtigsten Fragen.

Alle Fragen im Überblick:

Was ist in Berlin geplant?

Wie unterscheidet sich der Mietendeckel von der Mietpreisbremse?

Welche rechtlichen Bedenken gibt es?

Wie sieht der Berliner Mietmarkt aus?

Gilt der Mietendeckel auch für Genossenschaften und kommunale Eigentümer?

Wer sind die Berliner Vermieterinnen und Vermieter?

Wie sind die Reaktionen?

Was ist in Berlin geplant?

In Berlin sind die Mieten stark gestiegen, viele Menschen werden aus ihren Wohngebieten vertrieben. Die Regierung plant daher ein Gesetz, mit dem Mieten für eine bestimmte Zeit lang **eingefroren werden** können. Der sogenannte Mietendeckel soll für alle "nicht preisgebundenen Mehrfamilienhäuser" gelten – Sozialwohnungen wären ausgenommen, Neubauwohnungen ebenfalls, alle anderen Mietwohnungen aber betroffen. Als Dauer werden fünf Jahre ab 2020 vorgeschlagen.

Mieterinnen und Mieter sollen einen Rechtsanspruch erhalten, **Mieterhöhungen behördlich prüfen** zu lassen. Wenn die Miete zu hoch ist, müsste sie auf den zulässigen Wert gesenkt werden. Das würde auch für Neuvermietungen gelten. Für die Vermieter wird es richtig ernst: Sie sollen sogar Modernisierungsumlagen³ bei der Stadt melden und sich genehmigen lassen müssen. Kommen sie durch das Gesetz in eine wirtschaftliche Notlage, können sie ihren Fall von der Investitionsbank Berlin überprüfen lassen. Diese darf dem Vermieter **in einem Härtefall** eine Mieterhöhung über der zulässigen Höchstmiete erlauben. Verstoßen Vermieter aber gegen das neue Gesetz, müssen sie mit einer Geldbuße von bis zu einer halben Million Euro rechnen. Vorgesehen ist auch, dass die Mieterinnen und Mieter ihre Vermieter wegen Verstößen anzeigen können.

¹ Das Abgeordnetenhaus ist das Parlament des Bundeslandes Berlin.

² Dokument s klíčovými / zásadními aspekty

³ Příplatek, přirážka, die Kosten für die Modernisierung werden auf die Mieter umgelegt.

Der Gesetzentwurf dazu soll bis Oktober kommen. Das Gesetz würde zum 1. Januar in Kraft treten, soll aber rückwirkend ab dem 18. Juni 2019 gelten – also ab jetzt.

LINK KOPIEREN

Wie unterscheidet sich der Mietendeckel von der Mietpreisbremse?

Das Gesetz ist eine klare Verschärfung der jetzigen Lage. Die Mietpreisbremse sieht eine Obergrenze vor, die sich aus der ortsüblichen Vergleichsmiete plus zehn Prozent ergibt. Allerdings gilt sie nicht, wenn zuvor schon eine höhere Miete gezahlt wurde. Beim Mietendeckel wäre das anders. Hier wird für jede Wohnung ein Höchstwert mit einer zeitlichen Frist festgelegt, über den keine weitere Erhöhung mehr möglich ist. Geschützt würden so auch Menschen, die bereits in einer Wohnung mit einer Miete über der Obergrenze wohnen. Auch wenn eine Wohnung neu bezogen wird, gilt dann die alte Miete.

LINK KOPIEREN

Welche rechtlichen Bedenken gibt es?

Fraglich ist, ob Berlin so stark in das Mietrecht eingreifen darf. Rechtlich ist unklar, ob das Berliner Mietengesetz zum Wohnungswesen gehört, für das die Länder zuständig sind, oder zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), unter das eigentlich das Mietrecht fällt und für das der Bund zuständig ist. Im Mietrecht geht es um privatrechtliche Fragen zwischen Mietern und Vermietern. Beim Wohnungswesen dagegen um öffentlich-rechtliche Rechtsbeziehungen.

Unter welchen Bedingungen die Vermietung einer Wohnung stattfindet, ist eher eine privatrechtliche Frage – also BGB und somit Sache des Bundes, wo es derzeit kein entsprechendes Vorhaben und auch keine politischen Mehrheiten für so etwas gibt. Außerdem ist ein Mietendeckel ein erheblicher Eingriff ins Eigentum, das nach dem Grundgesetz unter einem besonderen Schutz steht. Daher könnte das Berliner Gesetz sogar gegen die Verfassung verstoßen und deshalb zweifeln einige Juristen an, dass ein Mietendeckel auf Länderebene überhaupt zulässig ist. Es sind viele Klagen gegen die neue Regelung zu erwarten.

LINK KOPIEREN

Wie sieht der Berliner Mietmarkt aus?

Laut Berliner Statistikamt leben aktuell mehr als 3,7 Millionen Menschen in der Hauptstadt. Und nach dem aktuellen Mietspiegel der Berliner Stadtentwicklung gibt es für diese Menschen 1.906.400 Wohnungen in Berlin. Die meisten davon sind Mietwohnungen – mehr als 1,6 Millionen. Das entspricht einem Anteil von 85 Prozent. Dazu zählen auch die gut 105.500 Sozialwohnungen, für die eine niedrigere Nettokaltmiete von 6,50 Euro pro Quadratmeter gilt. Zum Vergleich: Laut Mietspiegel beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete in Berlin derzeit 6,72 Euro.

Das ist übrigens viel weniger als in Hamburg (8,44 Euro) oder München (11,69 Euro). Zudem sind die Mieten in der letzten Zeit nicht mehr so stark gestiegen. Während die Nettokaltmieten zwischen 2015 und 2017 noch um jährlich 4,6 Prozent anstiegen, waren es zwischen 2017 und 2019 2,5 Prozent. Ein Grund dafür dürfte die Mietpreisbremse sein.

Dennoch sind freie Wohnungen mit Mieten auf Niveau der durchschnittlichen Nettokaltmiete kaum zu finden. Der geringe Preis im Mietspiegel erklärt sich dadurch, dass noch viele Bestandswohnungen mit sehr alten und günstigen Mietverträgen in die Berechnung einfließen. Das senkt den Schnitt. Bei freien Mietwohnungen liegt die Nettokaltmiete pro Quadratmeter deutlich über zehn Euro, hat die Investitionsbank Berlin ermittelt. Es herrschen also eher Münchner Verhältnisse in Berlin.

Hinzu kommt, dass die Zahl der Sozialwohnungen in der Hauptstadt zuletzt rückläufig war. 2010 gab es noch etwa 165.500 Sozialwohnungen. Ein weiteres Problem in Berlin ist: Die Menschen haben im Vergleich mit anderen Großstädten weniger Geld. Das durchschnittliche Nettohaushaltseinkommen liegt bei 1.950 Euro. Das führt dazu, dass viele Menschen in der Hauptstadt deutlich mehr als 30 Prozent, in der Spitze sogar über 50 Prozent ihres Einkommens nur fürs Wohnen ausgeben müssen.

Zu allem Überfluss wird in Berlin trotz vieler Neubauten weiterhin zu wenig gebaut. 2018 wurden 16.706 Wohnungen neu errichtet, das war etwas mehr als ein Jahr zuvor. Es müssten aber mindestens 20.000 neue Wohnungen pro Jahr sein, damit allein alle, die neu nach Berlin ziehen, ein Dach über dem Kopf haben. Pro Jahr kommen mindestens 40.000 Menschen neu in die Hauptstadt.

[LINK KOPIEREN](#)

Gilt der Mietendeckel auch für Genossenschaften und kommunale Eigentümer?

Ja. Darum protestieren einige Genossenschaften gegen die geplante Maßnahme. Genossenschaften arbeiten nicht gewinnorientiert, daher liegen ihre Mieten unter dem Marktdurchschnitt. Sie sehen sich aber durch den Mietendeckel in ihrer Leistungsfähigkeit bedroht, wenn sie die Miete nicht mehr moderat erhöhen dürfen. Diese Steigerungen brauchen sie aber, um Überschüsse erzielen zu können. Sie sind die einzige Möglichkeit, Modernisierungen und Instandhaltungen zu bezahlen. Denn Genossenschaften dürfen aus rechtlichen Gründen solche Kosten nicht auf die Mieter umlegen. Auch die kommunalen Eigentümer und landeseigenen Unternehmen befürchten negative Auswirkungen durch den Mietendeckel. Auch sie bieten günstige Mieten und haben Sorge, dass sie ohne Mietsteigerungen die Modernisierungen nicht bezahlen können.

[LINK KOPIEREN](#)

Wer sind die Berliner Vermieterinnen und Vermieter?

Fast die Hälfte des Immobilieneigentums in deutschen Großstädten befindet sich in privaten Händen, zeigt eine Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW). Die überwiegende Mehrheit dieser Eigentümer sind jedoch größere Gesellschaften. Kleine Privatvermieter mit wenigen Wohnungen im

Bestand machen nur fünf Prozent aus. Überhaupt besitzen nur 15 Prozent der Berlinerinnen und Berliner eine Eigentumswohnung.

Die allermeisten privaten Vermieter sind also Immobilienunternehmen. Ihr Anteil steigt ständig, weil zum einen viel gebaut wird und zum anderen viele Wohnungskonzerne Bestandsimmobilien aufkaufen. Der Rest sind Genossenschaften und landeseigene Unternehmen. Laut Berliner Mietverein gibt es über 80 Wohnungsbaugenossenschaften mit insgesamt mehr als 185.000 Wohnungen. Das sind über zehn Prozent des Wohnungsbestandes der Stadt. Und viele Genossenschaften bauen neue Wohnungen, sie werden also als Vermieter immer wichtiger.

LINK KOPIEREN

Wie sind die Reaktionen?

Der Eigentümerverband Haus & Grund Berlin hat Vermieter dazu aufgefordert, die Miete noch schnell zu erhöhen. Auf der Internetseite veröffentlichte der Verband einen Countdown. Der Immobilienökonom Michael Voigtländer vom IW erinnert daran, dass es in den Sechziger- und Siebzigerjahren in Spanien schon einen Mietendeckel gab. Viele Vermieter hätten daraufhin ihre Wohnungen verkauft, häufig an die Mieter selbst. Entsprechend hoch sei heute die Eigentumsquote in dem Land. Eine ähnliche Wirkung habe die Fair-Rent-Regel in Großbritannien in den Achtzigerjahren gehabt. Auch dort stießen viele Vermieter ihre Wohnungen ab, weil sie diese sonst unter Marktniveau hätten vermieten müssen.

Der Mieterbund hingegen spricht sich für einen Mietendeckel aus. Bundesweit befürwortet die Interessenvereinigung das Vorhaben aber nicht, hier seien mehr neue und bezahlbare Wohnungen die bessere Lösung, außerdem müsste Bodenspekulation verhindert werden, teilte der Verband mit. Auch Bundesfinanzminister und SPD-Politiker Olaf Scholz zeigt Verständnis für den von der Berliner Landesregierung geplanten Mietendeckel.

DONNERSTAG, 12. MÄRZ 2020

Pleite für Mieter. Gericht: Mietendeckel ist verfassungswidrig

Das Mieten-Wohn-Gesetz sieht Mietobergrenzen vor, die abhängig sind von Alter und Ausstattung einer Wohnung.

Der Mietendeckel in Berlin ist erst seit wenigen Wochen in Kraft. Nun wird er durch das dort ansässige Landgericht kurzerhand als verfassungswidrig eingestuft. Der Gerichtsstreit wird nun dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorgelegt. Dieses hatte zunächst einen Eilantrag dreier Vermieter abgelehnt.

Die 67. Zivilkammer des Landgerichts (LG) Berlin erachtet die Vorschriften des am 23. Februar 2020 in Kraft getretenen sogenannten "Berliner Mietendeckels" (Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung) für verfassungswidrig und hat in einem Berufungsverfahren (Az.: 67 S 274/19) beschlossen, dem Bundesverfassungsgericht diese Frage zur Entscheidung vorzulegen.

In dem verhandelten Fall hatte das Amtsgericht Spandau in einem Mieterhöhungsklageverfahren die beklagten Mieter zur Zustimmung zu einer Mieterhöhung von 895,00 Euro auf 964,61 Euro mit Wirkung ab dem 1. Juni 2019 verurteilt. Mit ihrer dagegen eingelegten Berufung haben sich die Mieter unter anderem auf den im Verlaufe des Berufungsverfahrens in Kraft getretenen "Berliner Mietendeckel" berufen und geltend gemacht, der mit der klagenden Vermieterin geschlossene Mietvertrag unterfalle dem "Mietenstopp" des Mietendeckels.

Auf "Mietenstopp" berufen?

Mit seiner Entscheidung vertritt das LG die Auffassung, dass die gesetzlichen Vorschriften des "Berliner Mietendeckels" formell verfassungswidrig seien, da dem Land Berlin insoweit die Gesetzgebungskompetenz gefehlt habe. Aus diesem Grund erfolgt die Vorlage an das Bundesverfassungsgericht. Im Falle der Verfassungsmäßigkeit des Mietendeckels, so die Kammer, könnten sich die Mieter auf den dort angeordneten "Mietenstopp" berufen.

Durch das Mieten-Wohn-Gesetz Berlins des rot-rot-grünen Senats soll - auch rückwirkend ab dem 18. Juni 2019 - der zuletzt starke Anstieg der Mieten in der Hauptstadt gebremst werden, Mieterhöhungen sollen in vielen Fällen für die nächsten fünf Jahre nicht mehr möglich sein.

Das Berliner Amtsgericht (AG) hatte unlängst den sogenannten Mietendeckel gekippt und der Klage eines Vermieters stattgegeben. In dieser verlangte er trotz des neuen Gesetzes von seinem Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung in Höhe von 35,37 Euro, wie der "Tagesspiegel" berichtet, obwohl dies eigentlich nach dem Mietendeckel unzulässig ist.

Laut dem Urteil gelten für den Berliner Wohnungsmarkt weiterhin das bisherige Bundesrecht in Form des Mietspiegels sowie die Kappungsgrenzen nach der bundesrechtlichen Mietpreisbremse. Im konkreten Fall erlaube schon das generelle Rückwirkungsverbot keine Anwendung der oben genannten "Stichtagsregelung" zum 18. Juni 2019. Zudem führten die Richter aus: "Können die sich in ihrem Regelungsbereich überschneidenden Normen (Mietendeckel versus Mietspiegel; Anm. d. Red.) bei ihrer Anwendung zu verschiedenen Ergebnissen führen, bricht Bundesrecht jeder Rangordnung eine landesrechtliche Regelung selbst dann, wenn sie Bestandteil des Landesverfassungsrechts wäre". Kurzum, das Bundesrecht hat Vorrang.

Eilantrag abgelehnt

Ein Eilantrag gegen den Berliner Mietendeckel ist heute vor dem Bundesverfassungsgericht gescheitert. Das Gericht lehnte einen Antrag dreier Vermietern auf vorläufige Außerkraftsetzung der Bußgeldvorschriften ab.

Die für den Eilantrag zuständige Kammer des Verfassungsgerichts musste für eine Entscheidung eine Folgenabwägung vornehmen. So seien die Nachteile aus der vorläufigen Anwendung der Bußgeldvorschriften zwar von besonderem Gewicht, sollte sich das Gesetz als verfassungswidrig erweisen, hieß es. "Sie überwiegen aber nicht deutlich die Nachteile, die entstehen würden, wenn die Bußgeldvorschriften außer Kraft träten, sich das Gesetz aber später doch als verfassungsgemäß erweisen würde."

Das Mieten-Wohn-Gesetz sieht Mietobergrenzen vor, die abhängig sind von Alter und Ausstattung einer Wohnung. So dürfen Vermieter bei einer Wiedervermietung grundsätzlich nicht mehr als die Nettokaltmiete des Vorgängers verlangen. Maximal dürfen sie nicht mehr als die festgelegte Mietobergrenze von 9,80 Euro pro Quadratmeter kassieren. Modernisierungen dürfen zusätzlich in Höhe von 1 Euro pro Quadratmeter und Monat auf die Miete umgelegt werden.