

Deckel drauf!

Der Mietendeckel kommt.

DIE LINKE.

im Abgeordnetenhaus von Berlin



Seit 2011 sind in Berlin die Angebotsmieten um 60 Prozent gestiegen. Die Entwicklung der Einkommen kommt da schon längst nicht mehr hinterher. Die Linksfraktion will Mietenexplosion und Verdrängung stoppen und dabei alle Möglichkeiten ausschöpfen, die auf Landesebene bestehen. Deshalb kämpfen wir für ein Mietendeckel-Gesetz, mit dem die Miethöhen reguliert werden.

WAS IST DER STAND DER DINGE?

Die rot-rot-grüne Koalition hat sich auf Eckpunkte für den Mietendeckel geeinigt und der Senat hat diese bereits in seiner Sitzung am 18. Juni 2019 beschlossen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat danach einen konkreten Referentenentwurf erarbeitet und am 2. September veröffentlicht.

WIE GEHT ES NUN WEITER?

Der Referentenentwurf geht nun in die weitere Beratung und Beteiligung der Verbände, dann muss er vom Senat beschlossen und schließlich ins Abgeordnetenhaus eingebracht werden. Das Gesetz soll im ersten Quartal 2020 in Kraft treten.

WAS STEHT IM ENTWURF?

■ **Mietenstopp:** Die Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen sollen mit Stand des Stichtages vom 18. Juni 2019 für einen Zeitraum von fünf Jahren weitgehend eingefroren werden. Auch für Staffelmieten ist die am 18. Juni 2019 geltende Miete entscheidend. Wenn die Miete unter der Mietobergrenze liegt, darf sie pro Jahr um 1,3 Prozent erhöht werden, jedoch nur soweit, bis die Obergrenze erreicht ist.

■ **Mietobergrenze:** Es werden Mietobergrenzen eingeführt, die nach dem Baujahr des Hauses und der Ausstattung mit Heizung und Bad gestaffelt sind (siehe Tabelle). Wenn die Wohnung in den letzten 15 Jahren modernisiert wurde, kann die Mietobergrenze um maximal 1,40 Euro pro Quadratmeter erhöht werden. Wird eine Wohnung neu vermietet, darf die Höhe der Miete des Vormieters und die Mietobergrenze nicht überschritten werden.

■ **Absenkung:** Wenn die Miete über der Mietobergrenze liegt und 30 Prozent des Gesamteinkommens des Haushalts übersteigt, kann die Miete abgesenkt werden. Dafür müssen die Mieter*innen einen Antrag beim zuständigen Bezirksamt stellen.

■ **Modernisierungsumlage:** Wenn Wohnungen in Zukunft modernisiert werden sollen,

muss dies von den Vermieter*innen gemeldet werden. Modernisierungen, die eine Umlage von 1 Euro pro Quadratmeter nicht überschreiten, können weiterhin ohne Genehmigung durchgeführt werden. Höhere Umlagen müssen geprüft und genehmigt werden.

■ **Ausnahmen:** Neubauwohnungen, also Wohnungen, die nach 1.1.2014 gebaut wurden und künftig gebaut werden, sind von dem Gesetz ausgenommen. Gleiches trifft auf Sozialwohnungen zu, für die eigene Regelungen gelten.

■ **Härtefälle:** Vermieter*innen, die durch die neuen Regelungen dauerhaft in eine wirtschaftliche Schieflage geraten, kann nach Antragstellung und Überprüfung eine Erhöhung der Miete genehmigt werden. In diesem Fall können Mieter*innen für den Betrag der oberhalb der Obergrenze liegt einen Zuschuss beantragen.

■ **Durchsetzung:** Vermieter*innen, die sich nicht an die neuen Regelungen halten, müssen mit einem Bußgeld von bis zu 500.000 Euro rechnen.

GEHT DAS RECHTLICH ÜBERHAUPT?

In Artikel 28 Absatz 1 der Verfassung von Berlin ist das Recht auf angemessenen Wohnraum verankert. Mehrere juristische Gutachten bestätigen, dass ein öffentlich-rechtlicher Mietendeckel des Landes Berlin möglich ist. Denn seit der Föderalismusreform sind die Bundesländer für das Wohnungswesen zuständig.

WENN DER MIETENDECKEL KOMMT, ENTFÄLLT DANN DIE VERGESELLSCHAFTUNG?

Nein. Für die Linksfraktion stehen Mietendeckel und Vergesellschaftung nicht gegeneinander, sondern ergänzen sich. Der Mietendeckel ist eine befristete Lösung zur schnellen Linderung des Mietenwahnsinns. Die von der Initiative „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“ angestrebte Vergesellschaftung, die wir unterstützen, soll auf lange Sicht die Wohnungsbestände der großen profitorientierten Wohnungsunternehmen in Gemeinwirtschaft überführen.

Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietobergrenze* pro m ²
bis 1918 mit Sammelheizung und Bad	6,45 Euro
bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00 Euro
bis 1918 ohne Sammelheizung ohne Bad	3,92 Euro
1919–1949 mit Sammelheizung und Bad	6,27 Euro
1919–1949 mit Sammelheizung oder Bad	5,22 Euro
1919–1949 ohne Sammelheizung ohne Bad	4,59 Euro
1950–1964 mit Sammelheizung und Bad	6,08 Euro
1950–1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62 Euro
1965–1972 mit Sammelheizung und Bad	5,95 Euro
1973–1990 mit Sammelheizung und Bad	6,04 Euro
1991–2002 mit Sammelheizung und Bad	8,13 Euro
2003–2013 mit Sammelheizung und Bad	9,80 Euro

* Mit der Miete im Sinne des Mietendeckels ist immer die Nettokaltmiete gemeint, inklusive aller Zuschläge, z. B. für Möbel.

Beispiele:

A wohnt in einer Wohnung aus dem Jahr 1973 mit Sammelheizung und Bad. Sie zahlt derzeit 6,00 EUR Nettokalt pro Quadratmeter. Die Mietobergrenze für die Nettokaltmiete beträgt 6,04 EUR pro Quadratmeter. Für A ändert sich nichts.

B wohnt in einer Wohnung aus dem Jahr 1973 mit Sammelheizung und Bad. Er zahlt derzeit 6,50 EUR Nettokalt pro Quadratmeter. Die Mietobergrenze für die Nettokaltmiete beträgt 6,04 EUR pro Quadratmeter. B kann eine Mietabsenkung beantragen, wenn die Miete 30 Prozent seines Einkommens übersteigt. A zieht aus ihrer Wohnung aus. In die Wohnung zieht C ein. Der Vermieter kann lediglich die Miete von 6,00 EUR Nettokalt pro Quadratmeter verlangen.

B zieht aus seiner Wohnung aus. In die Wohnung zieht D ein. Die Vermieterin kann maximal eine Nettokaltmiete von 6,04 EUR pro Quadratmeter verlangen.