

# Berliner Mietendeckel: Mietenbremse oder Trostpflaster?

Lucien Jaros, *Neue Internationale* 141, Oktober 2019

Egal

ob Mietpreisbremse, Milieuschutz, Wohnraumversorgungsgesetz: Die Mieten in der Hauptstadt sind in den letzten Jahren explodiert. Dass die Idee eines Mietendeckels konkrete Formen annimmt, ist ohne Zweifel erstmal ein Erfolg. Es ist nicht Ausdruck einer sozialen Politik der Regierungsparteien (SPD, Linke, Grüne), sondern des Druckes der MieteInnenbewegung und Projekte wie des Volksbegehrens zur Vergesellschaftung der größten Wohnkonzerne in Berlin (Deutsche Wohnen & Co. Enteignen) auf diese Parteien.

## **Immobilienwirtschaft, Grüne und SPD**

Während

die Wohnkonzerne jeden Deckel ablehnen, sieht die Politik der Grünen zum Mietendeckel folgendermaßen aus: Innerhalb der Partei und der Regierungskoalition wird gegen einen richtigen Mietendeckel gearbeitet und werden wichtige Elemente systematisch demontiert. Nach außen wird die Idee verteidigt, um sich selbst einen sozialen Anstrich zu geben. Die Wunschvorstellung von Katrin Schmidberger (Grüne) ist ein „atmender Deckel von unten“. Das heißt, dass günstige Mieten auf Obergrenzen erhöht, aber teure nicht auf diese gesenkt werden können. Einem Mietenstopp wird eine Absage erteilt, mit dem Argument der Ausgewogenheit zwischen Interessen der Allgemeinheit und der Masse der Mieterinnen auf der einen und dem Eingriff ins Eigentumsrecht auf der anderen Seite.

Das

Rechtsgutachten des wissenschaftlichen Dienstes des Abgeordnetenhauses wie das von Joachim Wieland sehen für den Gesetzgeber in Berlin einen weitgehenden Gestaltungsrahmen in Mietsachen vor (Art. 28 der Verfassung). Die Versorgung der Berliner Bevölkerung mit günstigem Wohnraum ist demnach notwendig. Ein Schutz der Rendite ist nirgendwo festgeschrieben. Eine Ausgewogenheit ist daher nicht zwingend. Das Argument ist daher selbst nach bürgerlichem Recht nicht haltbar.

Der

rechte Flügel der Berliner SPD. ist nicht nur politisch bestens mit der Immobilienlobby vernetzt (Kreisel-, Garski-, Antes-Affäre), sondern es existieren auch personelle Überschneidungen.

*„Schon vor Beschluss des Eckpunktepapiers zum Mietendeckel im Senat im Juni übte sich die Senatskanzlei unter deren Chef Christian Gaebler (SPD) in Störmanövern. Und inzwischen scheint das Vorhaben in der Öffentlichkeit ein Projekt von Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (LINKE) zu sein. Obwohl sie anfangs deutliche Skepsis zeigte.“* (NEUES DEUTSCHLAND [ND], 31.8./1.9.2019)

Dabei

kam der Vorschlag für einen landesweiten Mietendeckel ursprünglich aus der SPD wohl auch, um der Volksentscheidsinitiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ (DWE) den Wind aus den Segeln zu nehmen.

## **Der ursprüngliche Entwurf**

Der

ursprüngliche Entwurf Lompschers sah in der Tat einen richtigen Mietendeckel vor, wie einst mit der SPD unter dem Namen „Mietenstopp“ vereinbart (Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz, 18.

Juni 2019). Er wurde in einem internen Papier der Stadtentwicklungsverwaltung konkretisiert.

Im

Entwurf von Lompscher waren Obergrenzen zwischen 6,03 Euro/m<sup>2</sup> (Altbau) und 7,97 Euro/m<sup>2</sup> (Baujahr 1991-2013) festgelegt. Die Preise beziehen sich auf die Nettokaltmieten. Für Modernisierungen, die in den letzten 8 Jahren vor Inkrafttreten des Mietendeckels (18.6.2019) erfolgten, sollen definierte Zuschläge pro m<sup>2</sup> ohne Genehmigungsverfahren verlangt werden dürfen, wenn die Mietoberwerte um nicht mehr als 20 % überschritten werden. Kündigungen wegen Eigenbedarfs müssen durch die Bezirksämter genehmigt werden. Ferner sollen die Mieten für 5 Jahre eingefroren werden (Mietstopp), und bei Wiedervermietung darf die Miete nicht steigen. Außerdem können MieterInnen die Absenkung einer überhöhten Miete beantragen. Wie der Mieterverein nahm die Stadtentwicklungsverwaltung den Berliner Mietspiegel von 2011 als Grundlage. Die etwas höheren Mietobergrenzen des Mietervereins errechnen sich durch die allgemeine Teuerung, während die Verwaltung sich an der geringer ausgefallenen Einkommensentwicklung orientierte. Der Mieterverein konzidiert zusätzlich während der 5 Jahre eine Mieterhöhungsmöglichkeit von 1,5 % jährlich. Zweifel werden in der Koalition an der Absenkung aller Bestandsmieten geäußert. (ND, 26.8.2019)

Von einer

drastischen Reform konnte aber auch im Entwurf vom 18. Juni keine Rede sein. Kalkulatorisch beträgt die kostendeckende Miete, also die Kosten für Betriebskosten (inkl Grundsteuer), Instandhaltung, Verwaltung, Zinsen für Kapitaldarlehen usw. für abgeschriebene Altbauwohnungen in München im Jahr 2018 3,52 Euro/m<sup>2</sup> (Andrej Holm, Claus Schreer: Mietpreis-Explosion und Wohnungsnotstand – Ursachen und Alternativen, isw-Report Nr 116/117, Mai 2018, S. 16). Dieser Betrag ist in Berlin wahrscheinlich niedriger. Das heißt, dass die Wohnkonzerne mehr als das Doppelte einnehmen, was benötigt wird, um die Bausubstanz zu bewahren und zu verwalten. Gewinne, Renditeauschüttungen gäbe es immer noch. Die wären einfach nur etwas reduziert. Und das ist auch gut so: Denn diese Gelder werden normalerweise verwendet, um neue Gebäude zu bauen in hochpreisigen Segmenten oder Eigentumswohnungen, die sich die Masse der Menschen nicht leisten kann, jedoch sich in steigenden Vergleichsmieten und Mieterhöhungen bemerkbar machen. Das Kapital wird auch investiert, um durch energetische Sanierungen und anteilige Umlage der Investitionskosten Mieterhöhungen voranzutreiben. Auch wenn es absolut notwendig ist, die Miete auf eine

kostendeckende zu begrenzen und den gesamten Neubau öffentlich und sozialgebunden zu gestalten, beschränkt der ursprüngliche Entwurf die Mietpreisspirale zumindest. Darum muss die MieterInnenbewegung ihn auch als Teilreform unterstützen.

Leider

muss man hinzufügen, dass die Wohnungsgenossenschaften, ursprünglich z. T. Organisationen von ArbeiterInnen, sich so weitgehend von ihren Wurzeln entfernt haben, dass einige von ihnen hier dieselbe Position einnehmen wie bösennotierte und internationale Wohnkonzerne inkl. Argumenten und Ausgaben für eine Anti-Mietendeckel-Kampagne auf Kosten der Genossenschaftsmitglieder. Das zeigt nebenbei zusätzlich, dass, auch wenn soziale und genossenschaftliche Betriebe im Kapitalismus gegen profitorientierte verteidigt werden müssen, diese sich dem marktwirtschaftlichen Umfeld allmählich anpassen und wie „normale“ profitorientierte agieren, wenn sie nicht in eine sozialistische Planwirtschaft integriert werden. Also anstatt den Kapitalismus langfristig „Stück für Stück“ von innen für die ArbeiterInnenklasse abzuschaffen oder zu reformieren, werden diese absorbiert und stinknormale Geschäfte wie andere auch, Teil der Marktwirtschaft.

## **Aktueller Stand des Gesetzentwurfs**

Auf

Druck der Koalitionspartnerinnen wurde der ursprüngliche Entwurf weitgehend verändert. Kern des aktuellen Entwurfs zum Berliner MietenWoG ist eine Tabelle mit Obergrenzen, die sich von Baujahr und Ausstattungsmerkmalen ableiten und zwischen 5,95 und 9,80 Euro/m<sup>2</sup> für vor 2014 bezugsfertige Häuser liegen (3,92 Euro/m<sup>2</sup> für vor 1918 gebaute Wohnungen).

Eine

jährliche Steigerung von 1,3 %

ist vorgesehen sowie eine anhand von Preis-Lohnentwicklung, ferner ein Aufschlag von 1 bzw 1,4 Euro/m<sup>2</sup> bei notwendiger energetischer Sanierung in den vergangenen 15 Jahren. Bis 1 Euro/m<sup>2</sup> sind nicht genehmigungspflichtig. Über die Notwendigkeit entscheiden Bezirksämter oder die Investitionsbank. Mieten dürfen über die Obergrenzen hinaus erhöht werden, wenn die wirtschaftliche Lage der/s VermieterIn eine unbillige Härte verursacht. Was das ist, entscheidet das Bezirksamt oder die Investitionsbank. Mieten dürfen nur herabgesetzt werden, wenn die Mietbelastung 30 % des Haushaltsnettoeinkommens übersteigt (Grundlage ist der maximal pro Person nach Sozialgesetzbuch zustehende Raum, für größere Wohnungen gilt das also nicht in Gänze! Für 2 Personen sind z. B. nicht mehr als 65 m<sup>2</sup> vorgesehen; ND 24.9.2019). Mieten oberhalb der Obergrenzen können in bezuschusst werden (Wohngeld). Ursprünglich sollten sämtliche Mieten über der Obergrenze auf Antrag abgesenkt werden können. Das gilt jetzt nur für Wiedervermietung und o. a. Fälle.

Die

Obergrenzen umfassen zudem nur Neuvermietungen in vor 2014 bezugsfertigen Häusern. Der Neubau ist ebenso ausgenommen wie der soziale Wohnungsbau. Für

Häuser mit maximal 2 Wohnungen sind 10 % Zuschlag gestattet. Basis der Tabellen ist jetzt der Mietspiegel von 2013, als die Mieten schon deutlich anzogen. Für die nächsten 5 Jahre eingefroren werden nur die Mieten, die über den Obergrenzen liegen. Ein genereller Mietstopp ist also passé. Wie die Grünen spricht jetzt auch Lompscher von einem „atmenden“ Deckel: Einerseits wird die Mietentabelle jährlich entsprechend o. a. Index angepasst, andererseits dürfen Mieten bis zur Obergrenze erhöht werden. (ND, 31.8./1.9.2019, 4.9.2019)

## ● Energetische Sanierung

Erstens übersteigt die Mietobergrenze inklusive des Aufschlags für Sanierungen in manchen Sektoren die aktuelle Miete. Zweitens wird die Praxis fortgesetzt, durch Sanierungen Mieten zu erhöhen und Erhöhungen auch nach der Amortisierung aufrechtzuerhalten. Drittens sind die Bezirksämter personell nicht dafür ausgestattet, solche Aufgaben wahrzunehmen. Viertens ist es politisch fragwürdig, die Entscheidung an Gremien zu delegieren, die nicht direkt durch die MieterInnen kontrolliert werden und nicht in ihrem Interesse handeln – gerade in Zeiten von Filz zwischen UnternehmerInnen, bürgerlichen PolitikerInnen und Staatsbürokratie. Man darf auch kein Vertrauen in Banken haben, da sie von Mietpreissteigerungen in Folge energetischer Sanierungen profitieren. Daher muss diese Regelung gestrichen bzw. durch eine ersetzt werden, wo der Aufschlag nach Ablauf der Amortisierung wegfällt. Zudem müssen der Sanierung gewählte Komitees der MieterInnen zustimmen. Die Geschäftsbücher müssen offengelegt und durch sie kontrolliert werden können.

## ● Obergrenzen (die keine sind) und Mietzuschuss

Die Obergrenzen reichen völlig, aus Kosten des Vermieters zu decken. Wohnungen, die älter als 50 Jahre sind bzw. bereits vor diesem Alter degressiv abgeschrieben sind, dürfen max. 3,50 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt kosten. Die Möglichkeit, Mieten über die Obergrenze hinaus zu erhöhen, stellt eine weitere zentrale Schwachstelle des gesamten Entwurfs dar. Jede Wirtschaftsfachkraft kann die Bilanzen einer Firma so kalkulieren, dass eine unbillige Härte entsteht. Es würde ausreichen, wenn Häuser gekauft werden, um diese zu erzeugen. Dieser Mechanismus bevorteilt gerade größere Konzerne, die in diesen Dingen sehr geübt sind. Auch die Zuständigkeit von Bezirksamt und Investitionsbank ist kritisch. Eine Obergrenze ohne Ausnahmen ist notwendig. Dann fällt die Notwendigkeit der staatlichen Bezuschussung für private Konzerne (Wohngeld) zu einem Gutteil weg.

## ● Bedürftigkeit, Herabsetzung der Mieten

Im ursprünglichen Entwurf waren alle Personen berechtigt, die Mieten oberhalb der Obergrenzen zu senken. Das wären schätzungsweise 80 % der Berliner MieterInnen. Nach dem aktuellen Entwurf sinkt der Personenkreis auf 20 %.

Die Nettokaltmietschwelle von 30% des Haushaltseinkommens entspricht der „Selbstverpflichtung“ des Immobilienkonzerns Deutsche Wohnen (DW) sowie der seit 2016 gültigen Praxis in den landeseigenen Wohnungsgesellschaften und ist kein Fortschritt, da die Nettokaltmieten in den letzten Jahren langsamer anstiegen und einen immer geringeren Anteil an den Gesamtkosten ausmachen. Die höher werdenden Kosten sind die Betriebskosten und Modernisierungen. Große Konzerne verdienen Extramillionen durch Insourcing, also das Ausstellen überhöhter Rechnungen an eigene Firmen und die Umlage dieser Kosten auf die MieterInnen. Des Weiteren ist es ein erheblicher bürokratischer Aufwand, die Einkommensverhältnisse von Millionen von Menschen zu prüfen. Durch diese Regelung wird die aktuelle Mietpraxis, also Vermietung an die Person mit dem höchsten Einkommen und Verdrängung einkommenschwacher Personen, verstärkt. Ein Herabsetzung der Miete ohne Ausnahme ist notwendig. Nur eine Einschränkung auf den weit größeren Personenkreis mit Wohnberechtigungsschein oder die Orientierung an den Warmkosten wären eine gangbare Option.

●  
besonderer Schutz für schutzbedürftige Personen

Im aktuellen Entwurf fehlt eine Klausel, dass Obdachlosigkeit durch Verlust des Wohnraums in Folge von Mietpreissteigerung ausgeschlossen wird. Eine Pflicht, einen Teil der Wohnungen für besondere Schutzgruppen (Obdachlose, Geflüchtete, sexuell Unterdrückte und Jugendliche) bereitzustellen und leicht zugänglich zu machen, fehlt ebenso, ist aber dringend notwendig.

## **Fazit**

Der ursprüngliche Entwurf ist besser geeignet, die Interessen der Millionen MieterInnen zu vertreten. Erstens weil die ausnahmsfreie Begrenzung bzw. Senkung der Mieten eine Entlastung für Millionen MieterInnen und das Land Berlin bedeuten. Mit den Kosten für Unterkunft und Heizung (gemäß ALG II) und Wohngeld wird durch Steuergelder, also Abgaben der Lohnabhängigen, der private Wohnungsmarkt subventioniert. Eine niedrige Miete entlastet den Berliner Haushalt und macht Kapital frei für einen öffentlichen und sozial-gebundenen Neubau und für die Kosten einer Vergesellschaftung. Zweitens ist die nachhaltigere Vergesellschaftung ein mittelfristiges Projekt und in einer Situation, wo viele BerlinerInnen zwischen 40 und 55 % ihres Einkommens für die Miete ausgeben, ist ein echter Mietendeckel eine korrekte Sofortmaßnahme und neben der Vergesellschaftung und öffentlichem sozialem Wohnungsbau eine der notwendigen Grundmaßnahmen im Mietwesen. Drittens schafft die Vergesellschaftung der größten Wohnmultis günstigen Wohnraum für ca. 300.000 Menschen, aber nicht für alle, die ihn brauchen. Für alle anderen muss auch ein finanzierbarer Wohnraum geschaffen werden - ohne Ausnahmen und Einschränkungen. Viertens senkt der ursprüngliche Mietendeckel vorab die Rendite der Wohnkonzerne, was sich im Falle der Vergesellschaftung nach Art. §15 GG Satz 1 in sinkenden Aktienkursen und einer niedrigeren Entschädigungshöhe nach Satz 2 bzw. Art. §14 Abs. 3 & 4 GG bemerkbar machen kann.

Daher muss für die Verteidigung des ursprünglichen Entwurfs Stellung bezogen werden

und die Linkspartei gegenüber ihren Koalitionspartnerinnen, der Opposition, den Immobilienkonzernen und Medien hier verteidigt werden. Gleichzeitig muss man sie dafür kritisieren, dass sie bei der ersten Verhandlung (30.8.2019) im Koalitionsausschuss dem Druck nachgegeben hat. Bei Bekanntgabe des überarbeiteten Entwurfs stiegen die Aktionskurse der Wohnkonzerne.

Ein

erster Schritt wäre die Mobilisierung zur Mietendemo „Richtig deckeln, dann enteignen - Rote Karte für SpekulantInnen“ und die Unterstützung des DWE-Blocks am 3.10., um an diesem historischen Tag der nationalen Frage die Eigentumsfrage entgegenzustellen und auch darüberhinaus sich für Vergesellschaftung, Gemeineigentum und Kontrolle durch MieterInnen einzusetzen.

Die

MieterInnenbewegung, darunter das DWE-Bündnis, ist gut beraten, sich nicht auf Grundgesetz, Volksentscheid, Senat, Parlament und Parteien einschließlich DIE LINKE zu verlassen. Dies betrifft sowohl die Frage der entschädigungslosen Enteignung der großen Wohnkonzerne wie auch die der Kontrolle über einen wirksamen Mietendeckel. Die MieterInnenbewegung muss sich in eine Bewegung für ArbeiterInnenkontrolle über das gesamte Wohnungswesen transformieren und diese mittels politischen Streiks durchzusetzen helfen.