



## Mietendeckel in Berlin

# So funktioniert das 9,80-Euro-Gesetz

Lange wurde gerungen, am Ende steht ein Kompromiss: Berlin bekommt den Mietendeckel. Was kommt auf Bewohner und Vermieter zu? Und wie wird das Gesetz den Markt verändern?

Von **Robin Wille**

22.10.2019, 07:04 Uhr



Wohnungen in Berlin (Märkisches Viertel, Reinickendorf): Die Mieten werden eingefroren Wolfgang Kumm / DPA

"Habemus Mietendeckel" - so feiern die Befürworter den neuesten Coup zur Regulierung des Berliner Wohnungsmarkts. Die Gegner sprechen dagegen von einer "Rückkehr zur sozialistischen Wohnungspolitik".

Klar ist: Wenn es um den Mietendeckel geht, den der Berliner Senat an diesem Dienstag beschließen will, dann liegen die

Marzahn. Das politische Vorhaben spaltet die Stadt: Mieter gegen Vermieter, Landesregierung gegen Opposition.

Die Diskussion über den Mietendeckel ist ein Dauerthema, seit der rot-rot-grüne Berliner Senat im Juni dieses Jahres erste Eckpunkte beschlossen hat. Doch selbst die Koalition aus SPD, Linken und Grünen war sich lange Zeit nicht einig, wie der Mietendeckel konkret aussehen soll. So wollte die Linke, allen voran Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher, nicht nur künftige Mieterhöhungen verbieten, sondern auch die Möglichkeit haben, überhöhte Bestandsmieten zu senken. Dabei sollte auch das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung eine Rolle spielen. Dagegen wehrte sich wiederum die SPD, prominent vertreten durch Michael Müller, den Regierenden Bürgermeister.

### **Mietendeckel Berlin**

1.	bis 1918 mit Sammelheizung und
2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und o
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und o
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder
9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und
11.	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und

Am vergangenen Freitag wurde schließlich ein Kompromiss gefunden. Und auch wenn der erste Entwurf in zentralen Punkten abgeschwächt wurde: Es bleibt ein radikaler Kompromiss.

**Das sind die zentralen Punkte des Mietendeckels, auf die sich die Koalition geeinigt hat:**

- Die Mieten werden **fünf Jahre lang eingefroren**. Ab 2022 kann die Inflation mit 1,3 Prozent pro Jahr aufgefangen werden.
- **Modernisierungen** können mit einem Euro pro Quadratmeter umgelegt werden - ohne Genehmigung. Für

- Vermieter dürfen bei **Wiedervermietung** nicht mehr verlangen als zuvor. Es wird außerdem eine Tabellenmiete geben, die greift, wenn die vorherige Miete zu hoch war. Wie am Montag bekannt wurde, liegt die Obergrenze in der Tabelle bei 9,80 Euro kalt je Quadratmeter. Dabei spielen das Baujahr und die Ausstattung der Wohnung eine Rolle, die Lage der Wohnung hingegen nicht. Als Basis dient der Mietspiegel 2013 plus 13,5 Prozent, die die allgemeine Preisentwicklung seither abbilden sollen. Aktuell liegt der Preis laut dem Portal Immowelt im Durchschnitt bei 11,60 Euro pro Quadratmeter.
- **Niedrige Mieten** können bei Wiedervermietung um einen Euro pro Quadratmeter angehoben werden - sie dürfen jedoch nicht die Grenze von fünf Euro pro Quadratmeter überschreiten.
- Definiert werden auch sogenannte **Wuchermieten**. Liegt die Miete über 120 Prozent der Tabelle, wird sie auf 120 Prozent reduziert. Es gibt Zu- und Abschläge für einfache, mittlere und gute Lagen. Dies gilt neun Monate nach Start des Gesetzes.
- Verantwortlich für das Personal, das für die **Umsetzung** gebraucht wird, ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Der Gesetzentwurf hat bereits im Vorfeld heftige Kritik ausgelöst. Am Montag legten die Gegner der Pläne noch einmal nach und wandten sich in einem offenen Brief an die Mitglieder des Senats. Die Liste der Unterzeichner ging von der Berliner Tischler-Innung über den Immobilienverband bis hin zur Berliner Volksbank. Der Mietendeckel habe "massive negative Auswirkungen" auf die Wirtschaft, aber auch auf die Mieter.

Die Politik müsse stattdessen bei den Ursachen steigender Baukosten ansetzen. Die Mietensituation werde sich nicht entspannen, "das Neubauvolumen abnehmen, die Bestandswohnungen nicht modernisiert, kein Beitrag zum Klimaschutz geleistet und das vor dem Hintergrund eines wahrscheinlich verfassungswidrigen Gesetzes", so die Verfasser des offenen Briefs.

Auch der Verband Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) lehnt den gefundenen Kompromiss "vehement" ab. Vieles sei noch unklar. "Dass in den Details doch eine Absenkung der Mieten angedacht ist", werde "teilweise starke Auswirkungen auf Vermieter haben", so der ZIA.

### **Kritiker befürchten einen Schwarzmarkt**

Welche Folgen die Einführung des Mietendeckels in Berlin tatsächlich haben wird, ist schwer vorherzusagen. Es ist sogar möglich, dass sich am Ende das Bundesverfassungsgericht damit beschäftigen wird.

Ralph Henger vom arbeitgebernahen Institut der deutschen Wirtschaft (IW) spricht von einem "sehr starken Eingriff in die

Mietendeckel schütze zwar die Mieter, doch für Suchende biete er keine Lösung.

Tatsächlich könnte eine unerwünschte Folge des Mietendeckels sein, dass Mieter ihre bestehenden Verträge gar nicht mehr kündigen und selbst im Falle eines Umzugs lieber versuchen werden, ihre Wohnungen zur Untermiete anzubieten. Es könnte ja sein, dass sie später wieder zurückkommen wollen.

### Mehr bei SPIEGEL+

**8+** **Münchner Vermieter-Ehepaar im Interview: "Die Leute sehen die niedrigen Zinsen und kaufen einfach irgendwas"** Von Henning Jauernig



Experten sehen noch weitere Probleme, die die Berliner Pläne mit sich bringen könnten. "Die Vermieter haben keinen Anreiz mehr, die Wohnungen instand zu halten. Dann bröckelt der Putz von der Decke und das Bad sieht aus wie die Hölle", sagt Harald Simons, Vorstand des Forschungs- und Beratungsinstituts Empirica.

Vermieter würden versuchen, möglichst wenig Geld in die Wohnungen zu stecken, schließlich sei auch der Ertrag geringer. Zudem glaubt Simons, dass sich eine Art Schwarzmarkt bilden werde - und die Miete deshalb oft trotz Mietendeckel steigen werde. Schließlich hätten beide Parteien Interessen: Der Vermieter wolle eine höhere Miete und der potenzielle Mieter die Wohnung, sagt Simons. "Wo ein Wille ist, ist auch ein Gebüsch." **S**