

DER MIETENDECKEL IN BERLIN

VORWORT

Meine sehr geehrten Damen und Herren,



Dr. Andreas Mattner,
Präsident des ZIA

Berlin ist nicht nur die Hauptstadt der Bundesrepublik, sondern seit Ende Februar 2020 auch die Hauptstadt der Symbolpolitik. Denn hier ist der Mietendeckel in Kraft getreten – entgegen aller Kritik von Akteuren aus unterschiedlichsten

Bereichen. Der Berliner Senat setzt auf populistische Instrumente, auf Verschärfung und unverhältnismäßige Regulierung statt auf Instrumente, die das bezahlbare Bauen und Wohnen wirklich voranbringen.

Das Image der Stadt ist unumkehrbar beschädigt. Für die städtische Weiterentwicklung ist dies ein fatales Zeichen. Modernisierungen von Bestandswohnungen werden verhindert. Wenn die Mieteinnahmen stagnieren, führt dies bei steigenden Bewirtschaftungskosten zu mehr und mehr verwahrlosten Wohnungen, weil die dringend benötigten Investitionen ausbleiben. Angesichts der anstehenden Aufgaben beim Klimaschutz im Gebäudesektor ist dies eine wahrlich schlechte Nachricht.

Der Senat hat in der Vergangenheit stets betont, dass sich das Gesetz nicht auf den Neubau auswirke. Aber seien wir ehrlich: Investoren werden sich künftig zweimal überlegen, ob es richtig ist, in Berlin zu investieren. Denn sie können nicht sicher sein, welche Instrumente sich die Politik als nächstes wieder ausdenkt. Die Berliner Landesregierung leistet der Stadtentwicklung Berlins damit einen Bärendienst.

Bei alledem: Der Mietendeckel ist auch verfassungsrechtlich ein sehr fragwürdiges Instrument – aktuell läuft völlig zurecht die Normenkontrollklage. Denn es handelt sich um einen höchst bedenklichen Eingriff in die Vertragsfreiheit und in die Rechte des Eigentums – zumal auch nach einhelliger Einschätzung führender Juristen es dem Land Berlin eindeutig an der notwendigen Gesetzgebungskompetenz fehle. Die hierdurch auf uns zukommende Hängepartie, unzählige Gerichtsverfahren und eine weitere Spaltung der Gesellschaft in dieser Frage dürfen wir uns in der jetzigen Zeit nicht erlauben.

Ihr Dr. Andreas Mattner
Präsident des Zentralen Immobilien
Ausschusses ZIA

Der Mietendeckel – worum geht es?

Das Mietendeckelgesetz (MietenWoG Bln) ist am 23. Februar 2020 für zunächst fünf Jahre in Kraft getreten und findet mit wenigen Ausnahmen Anwendung für Wohnraum, der vor dem 01. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde.



Das Abgeordnetenhaus von Berlin

Mit dem MietenWoG Bln wird zum einen ein Mietestopp zum Stichtag 18. Juni 2019 geregelt, so dass grundsätzlich eine höhere als die Stichtagsmiete nicht mehr verlangt werden darf (§ 3 MietenWoG Bln). Zum anderen finden sich im Gesetz Regelungen zu Mietobergrenzen für Neu- oder Wiedervermietung, die nach Baujahr und Ausstattung mit Sammelheizung und/oder Bad grundlegend tabellarisch festgelegt sind und gegebenenfalls bei moderner Ausstattung oder Modernisierung um maximal 1 Euro/m² angepasst werden können (§§ 4, 6, 7 MietenWoG Bln). Die durch das Gesetz festgelegten Mieten orientieren sich an denen des Mietspiegels 2013. Schließlich sieht das Gesetz ein Verbot für Mieten vor, die die Mietobergrenzen (hier unter Berücksichtigung der Wohnlage) um mehr als 20% überschreiten (§ 5 MietenWoG

Bln). Die Regelung des § 5 MietenWoG Bln tritt erst neun Monate nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft (Art. 4 Abs. 1 Satz 2 Berliner Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020).

Die Stichtagsmiete kann wiederum ab dem 1. Januar 2022 durch Rechtsverordnung der Senatsverwaltung um die statistisch festgestellte Inflation erhöht werden, jedoch nicht um mehr als 1,3% und auch nicht über die Mietobergrenze hinaus (§ 3 Abs. 4 MietenWoG Bln). Die Mietobergrenzen wiederum sind alle zwei Jahre an die Reallohnentwicklung anzupassen (§ 6 Abs. 5 MietenWoG Bln). Wird eine höhere als nach dem Vorgenannten zulässige Miete gefordert oder entgegengenommen, so kann dies als Ordnungswidrigkeit mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet

werden (§ 11 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 2 MietenWoG Bln). Ebenfalls bußgeldbewehrt sind verschiedene Verstöße gegen Mitwirkungs- und Informationspflichten vornehmlich seitens des Vermieters (§ 11 Abs. 1 MietenWoG Bln).

Am 6. Mai 2020 haben 284 Abgeordnete aus den Bundestagsfraktionen von CDU/CSU und FDP einen Antrag auf abstrakte Normenkontrolle gegen das Gesetz beim Bundesverfassungsgericht eingereicht, mit der vornehmlich die fehlende Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin und der Widerspruch des MietenWoG Bln zum Bundes-Mietpreisrecht nach BGB gerügt wird. Daneben wurde beim Berliner Verfassungsgerichtshof am 25. Mai 2020 von der CDU-Fraktion und der FDP-Fraktion im Berliner Abgeordnetenhaus

ein Antrag auf abstrakte Normenkontrolle eingereicht. Die Abgeordneten beantragen die Feststellung der Nichtigkeit des Gesetzes nicht nur aufgrund der fehlenden Gesetzgebungszuständigkeit des Landes, sondern auch aufgrund der durch das Gesetz bewirkten Grundrechtseingriffe.

In ersten zivilrechtlichen Entscheidungen ergibt sich bislang ein uneinheitliches Bild: so wurde teilweise das MietenWoG Bln anerkannt und sogar auf Mieterhöhungsverlangen aus der Zeit vor seinem Inkrafttreten angewendet¹, andere Verfahren dagegen wurden ausgesetzt und zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit dem Bundesverfassungsgericht vorgelegt oder die Anwendbarkeit des MietenWoG Bln wegen Art. 31 GG sogar direkt verneint.²

Stimmen aus der Wirtschaft



Michael Zahn, CEO Deutsche Wohnen

„Wir sind uns der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt vollkommen bewusst, die auf einen Mangel an Wohnungen zurückzuführen ist. Unser Berlin-Dialog hat gezeigt, dass alle Experten und auch viele politische Entscheidungsträger andere Maßnahmen zur Entlastung des Marktes besser finden als den Weg des Mietendeckels. Wir sind überzeugt, dass der Mietendeckel nicht mit dem Grundgesetz vereinbar ist. Das Gesetz wird keinen Bestand haben. Trotz dieser Überzeugung werden wir uns gesetzeskonform verhalten.“



Lars von Lackum, CEO LEG Immobilien AG

„Der Berliner Mietendeckel ist maximal unsozial und nach Ansicht von Experten verfassungswidrig. Von der Regelung profitierten diejenigen am stärksten, die keine Entlastung nötig hätten. Zudem verunsichert der Mietendeckel die Investoren, was zur Folge hat, dass weniger gebaut und investiert wird.“



Rolf Buch, CEO Vonovia

„Der Berliner Mietendeckel ist aus unserer Sicht der falsche Weg, da er die angespannte Situation des Wohnungsmarktes nicht verbessert. Der Wohnungsmarkt braucht neue Wohnungen. Unverständlich ist auch, warum das Lagekriterium nur unzureichend berücksichtigt ist. Somit werden auch bereits sanierte Altbauwohnungen, in denen einkommensstarke Haushalte wohnen, sehr günstige Mieten bekommen. Selbstverständlich halten wir uns an den Mietendeckel. Unsere Durchschnittsmiete in Berlin liegt bei 6,78 Euro. Bei zwei Dritteln unserer Mieter müssen wir daher keine Senkung vornehmen, weil ihre Mieten bereits unterhalb des Mietendeckels liegen. Zudem haben wir in Berlin 2019 auf eine zulässige Mieterhöhung auf Basis des neuen Mietspiegels verzichtet.“

¹ AG Pankow/Weißensee, Urt. v. 02.03.2020 - 4 C 342/19; unentschieden AG Neukölln, Beschluss v. 21.04.2020 - 11 C 118/19

² LG Berlin v. 12.3.2020 - 67 S 274/19; AG Charlottenburg, Urt. v. 04.03.2020 - 213 C 136/19; AG Mitte, Beschluss v. 18.05.2020 - 113 C 5055/19

Was kann/muss man jetzt tun?

Informations- und Anzeigepflichten

Das MietenWoG Bln enthält einige Informations- und Anzeigepflichten des Vermieters, deren Nichteinhaltung bußgeldbewehrt ist (§ 11 Absatz 1 Nr. 1-3, 5 MietenWoG Bln).

Im Einzelnen sind dies:

- ▶ Mitteilung der Stichtagsmiete (§ 3 Absatz 1 Satz 4 MietenWoG Bln):
 - ▶ vor Abschluss eines neuen Mietvertrages unaufgefordert, oder
 - ▶ auf Verlangen des Mieters oder der zuständigen Stelle jederzeit
- ▶ Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände (§ 6 Absatz 4 MietenWoG Bln):
 - ▶ Innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des MietenWoG Bln unaufgefordert, oder
 - ▶ vor Vertragsabschluss gegenüber neuen Mietern
 - ▶ jederzeit auf Verlangen der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung
- ▶ Erteilung der zur Einhaltung des MietenWoG Bln erforderlichen Auskünfte oder Vorlage von Unterlagen (§ 2 Absatz 3 Satz 3 MietenWoG Bln):
 - ▶ jederzeit auf Verlangen der zuständigen Stelle
- ▶ Anzeige der Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 7 MietenWoG Bln)
 - ▶ an die Investitionsbank Berlin

Mietabsenkung

Weiter ist es nach § 11 Absatz 1 Nr. 4 MietenWoG Bln bußgeldbewehrt, eine höhere als nach dem MietenWoG Bln zulässige Miete zu fordern oder anzunehmen. Hierbei ist insbesondere auch § 5 MietenWoG Bln zu beachten, wonach ab dem Zeitpunkt 9 Monate nach Verkündung des Gesetzes (also 22. November 2020) eine Miete verboten sein wird, die die Mietobergrenzen unter Berücksichtigung der Lage um mehr als 20% überschreitet.

Da erhebliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des MietenWoG Bln bestehen und diesbezüglich auch bereits Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht anhängig sind, stellt sich die Frage, wie mit den Fällen umzugehen ist, in denen beispielsweise bei Mietabsenkung oder Neuvermietung nach dem MietenWoG Bln nur noch eine geringere Miete gefordert werden kann, als nach sonstigem recht zulässig wäre. In diesen Fällen kann es ratsam sein, zu erklären beziehungsweise mit dem Mieter zu vereinbaren, dass für den Fall der festgestellten Verfassungswidrigkeit des MietenWoG Bln etwas anderes gelten soll. Dies ist aber natürlich immer im Einzelfall zu prüfen und zu entscheiden.

Härtefallantrag

Darüber hinaus sieht das MietenWoG Bln in § 8 MietenWoG Bln vor, dass im Härtefall eine höhere Miete durch die Investitionsbank Berlin genehmigt werden kann. Eine unbillige Härte liegt nach dem Gesetz dann vor, wenn die nach MietenWoG Bln zulässige Miete auf Dauer zu Verlusten oder zu Substanzgefährdung führen würde. Dauerhafte Verluste wiederum sollen nach dem Gesetz dann vorliegen, wenn die laufenden Aufwendungen die Erträge für die jeweilige Wirtschaftseinheit übersteigen. Grundsätzlich kann also jeweils im Einzelfall in Betracht gezogen werden, einen solchen Härtefallantrag zu stellen.

Auf einen Blick – was gegen den Mietendeckel spricht

Das Investitionsklima verschlechtert sich

▶ Laut Wohnungsmarkbarometer 2019 der landeseigenen Investitionsbank hat sich das Investitionsklima für den Neubau von Wohnraum, für Bestandsmaßnahmen sowie für den Erwerb bestehenden Wohnraums nach Einschätzung der Experten eingetrübt. Zu begründen sei dies auch mit der Diskussion um die Einführung eines Mietendeckels. Dieser nachhaltige Vertrauensverlust privaten Engagements, auf das die Stadt dringend angewiesen ist, schadet dem Wirtschaftsstandort Berlin und signalisiert Stillstand. Der Rückzug von Investoren erfolgt nicht nur aus allgemeiner Unsicherheit, sondern vor allem auch aus der Unkalkulierbarkeit von Wohnbauvorhaben.

Der Neubau wird negativ beeinflusst

▶ Auch wenn der Senat stets betont, dass der Mietendeckel den Neubau ausschließe und dieser das zweite zentrale Element sei, um überhöhte Mieten zu bremsen, so hat er doch negative Auswirkungen auf den dringend benötigten Bau neuer Wohnungen. So stellt etwa schon das Institut der deutschen Wirtschaft Köln fest, dass Investoren durch den Mietendeckel

teilweise Mittel aus vorhandenen Vermietungen fehlten und nicht zu erwarten sei, dass die Investoren die Ausnahmen für den Neubau als langfristig glaubwürdig erachten.

Die Wohnungsknappheit verschärft sich

▶ Angesichts der großen Nachfrage nach Wohnungen in der Hauptstadt erhöhen dann niedrigere Mieten deren Attraktivität noch weiter. Hiervon sind vor allem diejenigen Menschen negativ betroffen, die über ein geringes Einkommen verfügen. Denn profitieren werden von den geringeren Mieten vor allem Haushalte mit höheren Einkommen, da sie aus Sicht der Vermieter geringere Mietausfallwahrscheinlichkeiten aufweisen. Die Konkurrenz um das ohnehin schon knappe Gut steigt und der Preis verliert damit seine steuernde Funktion. Laut dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung besteht zudem ein Zusammenhang zwischen intensiver Mietmarktregulierung und steigender Wohneigentumsquote – auch deshalb, weil sich Vermieten nicht mehr lohnt und die Wohnungen in der Folge zum Kauf angeboten werden.



Notwendige Modernisierungen bleiben aus

► Wenn Mieter an Sanierungen und Instandhaltungskosten nicht mehr so stark beteiligt werden können, verschlechtert sich der Zustand der Wohnungen erheblich. Auch der Klimaschutz und die Energiewende leiden, wenn Investitionen etwa in die Dämmung ausbleiben. Das Handwerk prognostiziert einen jährlichen Rückgang von mehr als sieben Milliarden Euro Umsatz. Demnach hat der Mietendeckel und das unsichere politische Umfeld einen Modernisierungsstopp zu Folge, der im wirtschaftlichen Bereich nachhaltig spürbar werden wird.

Die Gefahr von Überschuldungen und Insolvenzen steigt

► Millionen Menschen in Deutschland haben als Altersvorsorge eine Wohnung gekauft, um sie zu vermieten. Das Mietendeckelgesetz birgt – trotz Härtefallregelung – für diese zahlreichen Kleinanleger ein erhebliches Risiko: Denn die dort kalkulierten Einnahmen werden durch einen Mietendeckel substantiell gemindert und führen sowohl zu Finanzierungsschwierigkeiten bei laufenden Krediten als auch zu stark sinkenden Rentenerwartungen. Die Gefahr von Überschuldungen und Insolvenzen bei Kleinvermietern und Unternehmen nimmt zu.

Die Rechtsunsicherheit gefährdet die Mieter

► Erweist sich das Gesetz nach Jahren der rechtlichen Unsicherheit vor den Verfassungsgerichten als verfassungswidrig, wovon mit Blick auf die fehlende Gesetzgebungskompetenz und die mangelnde Verhältnismäßigkeit auszugehen ist, wären die Regelungen des Mietendeckelgesetzes nichtig und es würde wieder das soziale Mietrecht nach dem BGB gelten. Um ihre legitimen Interessen zu wahren und beispielsweise einer Präklusionswirkung zu entgehen, wären Vermieter gehalten, ihre Rechtsposition im Zweifel gerichtlich geltend zu machen. Umgekehrt werden Mieter zur Wahrung ihrer legitimen Interessen ebenfalls vor Gericht ihre Position geltend machen. Im Ergebnis wird es zu unzähligen Gerichts-

verfahren zwischen Parteien kommen, die sich eigentlich nicht streiten wollen. Schließlich dürften zu dem Zeitpunkt, an dem die Verfassungswidrigkeit des Gesetzes festgestellt werden wird, nicht unerhebliche Nachzahlungspflichten seitens der Mieter entstanden sein – für den gesamten Zeitraum.

Die Verwaltung wird überlastet

► Der Mietendeckel wird Berlins ohnehin schon überlastete Verwaltung weiter und stärker lahmlegen. Bei der aktuellen Personalausstattung der Bezirksämter wird das zu monatelangen Wartezeiten führen und damit zu Verunsicherung und Vertrauensverlust auf beiden Seiten. Den Mietern und Vermietern stehen jahrelange Rechtsstreitigkeiten ins Haus. Wenn neues Personal in der Verwaltung eingestellt wird, sollte dieses besser mit der Schaffung von Planungsrecht für den Neubau von Wohnungen mit Sozialquoten befasst werden oder sonst für eine Beschleunigung von Neubauvorhaben auf Verwaltungsseite sorgen können.

Der Mietendeckel verstößt gegen die Verfassung

► Der Mietendeckel ist sowohl formell als auch materiell verfassungswidrig und damit in seiner Gesamtheit problematisch. Dem Land Berlin steht die erforderliche Gesetzgebungskompetenz nicht zu. Der Bund hat insofern bereits abschließend von seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz für das bürgerliche Recht gemäß Art. 72 Abs. 1, 74 Abs. 1 Nr. 1 GG Gebrauch gemacht. Die Regelungen des Referentenentwurfs verletzen darüber hinaus in unzulässiger Weise Grundrechte, insbesondere die Eigentumsgarantie gemäß Art. 14 Abs. 1 GG, die allgemeine Vertragsfreiheit gemäß Art. 2 GG sowie den Gleichheitsgrundsatz, Art. 3 Abs. 1 GG. Entsprechend den Regelungen zur Mietpreisbegrenzung im BGB greifen auch die Regelungen des Mietendeckelgesetzes als Miethöhenregulierung in die Eigentumsgarantie und die allgemeine Vertragsfreiheit ein.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Spitzenverband der Immobilienwirtschaft

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht mit seinen Mitgliedern, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der gesamten Branche entlang der Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.



Kontaktieren Sie uns:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin
Web: www.zia-deutschland.de
Mail: info@zia-deutschland.de
[@ZIAunterwegs](https://twitter.com/ZIAunterwegs)

Fotos: Axel Griesch (S. 1), canadastock/shutterstock.com (S. 4), TK Kurikawa/shutterstock.com (S. 1)