

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 haben wir für ein Mietendeckel-Gesetz gekämpft, mit dem die Höhe der Miete reguliert wird.

WAS IST DER STAND DER DINGE?

Die rot-rot-grüne Koalition hat am 30. Januar 2020 das Mietendeckel-Gesetz beschlossen. Das Gesetz beruht auf den Eckpunkten des Senats vom 18. Juni 2019 und tritt voraussichtlich Ende Februar 2020 in Kraft.

WAS STEHT IM GESETZ?

■ **Mietenstopp:** Die Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen werden mit Stand des Stichtages vom 18. Juni 2019 für einen Zeitraum von fünf Jahren weitgehend eingefroren. Auch für Staffel- und Indexmieten ist die am 18. Juni 2019 geltende Miete entscheidend. War eine Wohnung zum Stichtag nicht vermietet und

wurde zwischen Stichtag und Inkrafttreten des Gesetzes ein neuer Mietvertrag abgeschlossen, wird die vereinbarte Miete eingefroren. Ab 2022 darf die Miete um einen Inflationsausgleich von maximal 1,3 Prozent pro Jahr erhöht werden, jedoch nur soweit, bis die entsprechende Obergrenze der Mietentabelle erreicht ist.

■ **Mietobergrenzen:** Es wird eine Mietentabelle eingeführt, in der die Mietobergrenzen bei Neu- und Wiedervermietungen festgelegt werden (siehe Rückseite). Die Tabelle ist nach dem Baujahr des Hauses und der Ausstattung mit Heizung und Bad gestaffelt. Wird eine Wohnung wieder vermietet, gilt die Miete, die die Vormieter gezahlt haben. Falls die Vormiete höher ist als die Obergrenze aus der Mietentabelle, gilt die Obergrenze. Wenn eine Wohnung mit besonders niedriger Miete von unter 5,02 Euro pro Quadratmeter wiedervermietet wird und zwei Merkmale einer modernen Ausstattung hat, darf die Miete um maximal einen Euro pro Quadratmeter auf maximal 5,02 Euro pro Quadratmeter angehoben werden. Bei Neuvermietung, wenn eine Wohnung also zuvor nicht als Wohnraum vermietet war, darf die Miete maximal bis zur Mietobergrenze gehen.

■ **Absenkung überhöhter Miete:** Mieten von bestehenden Mietverträgen, die die Mietobergrenzen der Tabelle um mehr als 20 Prozent überschreiten, sind per Gesetz verboten.

Vermieter*innen sind also verpflichtet, die Miete auf höchstens 120 Prozent der Obergrenze zu senken. Das Verbot gilt erst neun Monate nach dem Inkrafttreten des Gesetzes. Für Wohnungen in einfacher Lage werden 28 Cent pro Quadratmeter von der Obergrenze abgezogen. Für Wohnungen in mittlerer Lage werden neun Cent pro Quadratmeter abgezogen. Die zulässige Miete von Wohnungen in guter Lage erhöht sich um 74 Cent pro Quadratmeter.

■ **Modernisierungsumlage:** Wenn Wohnungen in Zukunft modernisiert werden sollen, müssen die Vermieter*innen das bei der Investitionsbank Berlin melden. Die Miete darf nach der Modernisierung um höchstens 1 Euro pro Quadratmeter erhöht werden. Kosten von Modernisierungen, die 1 Euro pro Quadratmeter übersteigen, können durch Förderprogramme kompensiert werden.

■ **Ausnahmen:** Neubau ab 2014 und Sozialwohnungen mit Mietpreisbindungen sowie Wohnungen in Wohnheimen sind von dem Gesetz ausgenommen.

■ **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 mit Wohnberechtigungsschein für den Betrag, der oberhalb der Obergrenze liegt, einen Zuschuss beantragen.

■ **Durchsetzung:** Eine höhere Miete als im Gesetz festgelegt, ist verboten. Vermieter*innen, die gegen das Verbot verstoßen, begehen eine Ordnungswidrigkeit und müssen mit einem Bußgeld von bis zu 500.000 Euro rechnen.

WAS IST NACH INKRAFTTRETEN ZU TUN?

Vermieter*innen sind verpflichtet, den Mieter*innen innerhalb von zwei Monaten unaufgefordert alle für die Berechnung der zulässigen Miete relevanten Informationen zu geben. Anlaufstelle für Mieter*innen ist das örtliche Bezirksamt. Dies erteilt Auskunft über die zuläs-

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
Zulässige Zuschläge	
■ Liegt der Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, erhöht sich die Mietobergrenze um zehn Prozent.	
■ Für Wohnraum mit moderner Ausstattung erhöht sich die Mietobergrenze um 1 Euro. Eine moderne Ausstattung liegt vor, wenn der Wohnraum wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:	
1) schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug,	
2) Einbauküche,	
3) hochwertige Sanitärausstattung,	
4) hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume und/oder	
5) Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m ² a).	

sige Miethöhe und kann bei Verstoß gegen das Gesetz ein Bußgeld gegen die Vermieter*innen verhängen. Dies gilt insbesondere auch beim Neuabschluss von Mietverträgen. Gegen überhöhte Mieten bei schon bestehenden Mietverträgen kann erst neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes vorgegangen werden.

Kostenlose Mieterberatungen in den Bezirken:
stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterberatungen.shtml

Kostenlose Mieterberatungen bei DIE LINKE:
dielinke.berlin/nc/start/beratung-hilfe

* Mit der Miete im Sinne des Mietendeckels ist immer die Nettokaltmiete gemeint inklusive aller Zuschläge.

* Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist verpflichtet, die Obergrenzen alle zwei Jahre an die Reallohnentwicklung anzupassen.