



IHK Berlin | Fasanenstraße 85 | 10623 Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Wohnen
Frau Katrin Lompscher
Senatorin
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Geschäftsführer Wirtschaft & Politik
Jörg Nolte
Tel.: +49 30 31510-161
joerg.nolte@berlin.ihk.de

13. September 2019

Stellungnahme zum Referentenentwurf über ein Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG)

Sehr geehrte Frau Senatorin Lompscher,

vielen Dank, dass wir die Gelegenheit erhalten, uns zum Referentenentwurf zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin zu äußern. Eine angemessene Partizipation ist in der kurzen Frist, aufgrund der Komplexität des Referentenentwurfes, nur schwer möglich. Aus diesem Grund bitten wir Sie auch, uns den überarbeiteten Referentenentwurf, bevor dieser in das Mitzeichnungsverfahren der beteiligten Senatsverwaltungen geht, nochmals zur Verfügung zu stellen. Dennoch geben wir Ihnen einen Überblick über die schwerwiegendsten Bedenken, die wir ganz grundsätzlich gegen die Einführung eines Mietendeckels haben. Aus Sicht der IHK sprechen rechtliche, ökonomische, ökologische sowie soziale Gründe gegen die Einführung dieses Instrumentes.

Keine klare Gesetzgebungskompetenz

Die in der Gesetzesbegründung herangezogene Gesetzgebungsbefugnis für das Land Berlin zum Erlass des geplanten Gesetzes aus Artikel 70 Abs. 1 GG bezweifeln wir. Zum einen stellt das Mietpreisrecht, als Teil des sogenannten sozialen Mietrechts, traditionell eine Materie des bürgerlichen Rechts dar,¹ zum anderen wird aus der Gesetzesbegründung nicht eindeutig klar, warum nicht auch das vorliegende geplante Gesetz unter den Kompetenztitel des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG und damit in die Gesetzgebungskompetenz des Bundes fallen soll. In der aktuellen Begründung wird recht pauschal behauptet, dass es eine Gesetzgebungsbefugnis für ein öffentlich-rechtliches Mietpreisrecht gäbe und dieses unter eine Landeskompetenz fallen würde. Bei dieser sehr umstrittenen Frage muss vom Gesetzgeber genauer begründet werden, wie genau die Kompetenz zur Gesetzgebung in diesem Fall ausgestaltet ist. Denn zumindest das Mietrechtsnovellierungsgesetz, durch das die Mietpreisbremse eingeführt wurde und welches ebenfalls Regelungen über die Mietpreishöhe betrifft, wurde durch den Bundesgesetzgeber erlassen. Es könnte auch argumentiert

¹ WD Bundestag Aktenzeichen: WD 3 – 3000 – 029/19

werden, dass eine Kompetenz auf der Grundlage des Wohnungswesens nur für den sozialen Wohnungsbau Anwendung finden kann und die Wohnungen am freien Markt nicht darunterfallen. Generell ist anzumerken, dass nicht erkennbar wird, wie das Verhältnis zwischen Mietpreisregelungen im BGB und dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin sein soll. Nicht klar ist, ob etwa die bundesrechtliche Mietpreisbremse außer Kraft gesetzt wird und ob Mieterhöhungen, die nach Modernisierungsmaßnahmen nach dem BGB erlaubt wären, schlicht verboten werden sollen. Aus unserer Sicht verstößt ein landesrechtlicher Mietendeckel gegen höherrangiges Bundesrecht.

Der Mietendeckel ist eine Investitionsbremse

Der Mietendeckel löst keines der strukturellen Probleme des Berliner Wohnungsmarkts. Es wird versucht, das Symptom steigender Mieten zu regeln, anstatt die Ursache, nämlich den Wohnungsmangel, zu bekämpfen. Viele IHK Mitgliedsunternehmen haben uns bereits mitgeteilt, dass sie ihre Investitionen in den Wohnungsbau und in den Wohnungsbestand reduzieren werden. Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass rund 80 Prozent des Wohnungsneubaus in Berlin durch die Privatwirtschaft erfolgt. Es ist davon auszugehen, dass, falls der Mietendeckel käme, die Bautätigkeit dieser Unternehmen in den nächsten Jahren sinken wird und der Wohnungsmangel sich dadurch noch verstärken würde. Nach einer von der IHK durchgeführten repräsentativen Umfrage zum Mietendeckel gab die große Mehrheit der teilnehmenden Unternehmen aller Branchen an, dass dieser ihre Geschäftstätigkeit negativ beeinflussen würde. Rund die Hälfte der Teilnehmer gab an, selbst Wohnungen zu vermieten. Für kleine und mittelständische Unternehmer spielen Investitionen in den Wohnungsbestand eine elementare Rolle für die private Altersvorsorge. Ein Mietendeckel würde zu einer Abwertung der Grundstücke und Gebäude führen und würde dementsprechend die Altersvorsorge der Unternehmer massiv gefährden. Der Effekt der Abwertung wird auch die Finanzierung von Immobilien stark beeinflussen und in der Konsequenz dazu führen, dass Unternehmen zusätzliches Eigenkapital für laufende Kredite und Investitionen hinterlegen müssen.

Der Mietendeckel ist unsozial und klimaschädlich

Dass das Baujahr der Wohnung als einziges Kriterium für die Einordnung der anzuwendenden Mietobergrenze gelten soll, entbehrt jeglicher Logik und wird den Mieten- und Wohnungsstrukturen in den Berliner Bezirken nicht gerecht. Eine Gleichbehandlung Aller führt nicht zu mehr Gerechtigkeit. Da durch den Mietendeckel der Mietenspiegel aufgehoben würde, gäbe es keine valide Vergleichsmöglichkeit der Mieten mehr. Somit werden Marktmechanismen außer Kraft gesetzt und Besserverdiener, die sich höhere Mieten leisten können und in durchrenovierten Wohnungen wohnen, profitieren am stärksten von dem Mietendeckel. Am stärksten belastet würden wiederum Vermieter, die normale Renovierungen durchgeführt haben und durchschnittliche Mieten verlangen.

Der Mietendeckel bremst zusätzlich die Erreichung der Klimaschutzziele Berlins. Rund 50 Prozent der Berliner CO₂-Emissionen stammen aus dem Gebäudesektor. Die vorgeschlagenen zulässigen

Mieterhöhungen für Modernisierungen sind nicht ausreichend und bilden keinen Anreiz für Investitionen in energetische Wohnungsanierungen.

Der Mietendeckel produziert eine immense Bürokratie

Die Aufgabenübertragung an die Bezirksämter und die IBB wird diese noch mehr belasten und die dort gebundenen Ressourcen werden an anderer Stelle noch mehr Lücken reißen.

Dass über die Anträge, für eine Erhöhung der Miete nach Modernisierungen, innerhalb von drei Monaten nach Antragstellung durch das Bezirksamt entschieden werden soll, spiegelt nicht die Realität von Bearbeitungszeiten in den Bezirksämtern wider und ist daher völlig unrealistisch.

Viel zielführender für die Entlastung des Berliner Wohnungsmarktes wäre es, wenn Baugenehmigungen innerhalb dieser Frist beschieden würden.

Zu den Regelungen im Einzelnen:

Zu § 2 Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse

Unter § 2 Abs. 2 MietenWoG wird ausgeführt, dass die Bezirksämter Beliehene mit der Wahrnehmung der Aufgaben nach diesem Gesetz beauftragen dürfen. Hier erscheint es offensichtlich, dass die Bezirksämter und auch die Beliehenen mit der Durchführung der Aufgaben nach diesem Gesetz überfordert sein werden. Die Gesetzesbegründung bleibt einer Antwort auf die Frage schuldig, wer diese Beliehenen sein sollen und wie hoch in etwa die geschätzten Kosten für die Beauftragung von Beliehenen sein werden. Nach § 2 Abs. 3 MietenWoG werden die Bezirksämter ermächtigt, alle Maßnahmen zu treffen, die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind. Diese Formulierung ist zu unbestimmt und erklärt nicht, welche Maßnahmen genau gemeint sind, ob z.B. auf die Maßnahmen der Zwangsvollstreckung zurückgegriffen werden soll.

Zu § 3 Mietenstopp

In der Gesetzesbegründung für den Mietenstopp nach § 3 führt die Senatsverwaltung aus, *„dass auch das Bundesverfassungsgericht die soziale Funktion des Wohnungsmietpreisrechts betont und das öffentliche Interesse an Regelungen mit dem Ziel, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken, anerkennt.“* Dabei verweist sie auf einen Beschluss des BVerfG vom 18. Juli 2019, der sich inhaltlich mit der Mietpreisbremse und sich damit mit einer bundesgesetzliche Regelung auseinandersetzt. Das legitime Ziel, eine direkte oder indirekte Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten

Wohnquartieren entgegenzuwirken, steht außer Frage. Jedoch führt das BVerfG weiter aus, dass *„eine regulierte Miete die Nachfrage von Wohnungssuchenden in den betroffenen Regionen weiter ansteigen lassen kann, weil neben einkommensstarken Wohnungssuchenden auch solche mit geringeren Einkommen als Mieter infrage kommen. Es liegt auch nahe, dass Vermieterinnen und Vermieter mit Blick auf die Bonität in der Regel die einkommensstärksten Bewerberinnen und Bewerber auswählen werden, mit der Folge, dass sich die Chancen auf eine bezahlbare Wohnung für einkommensschwächere Wohnungssuchende bei gleichbleibendem Angebot an Mietwohnungen nicht erhöhen. Letztlich könne auch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Eigentümer aufgrund der durch die Miethöhenregulierung verringerten Ertragsaussichten von der Wiedervermietung von Wohnungen Abstand nehmen und dadurch das Angebot an Mietwohnungen weiter sinken könnte“*. (BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18, Rdn. 60 -63) Wenn das BVerfG diese Annahmen bereits bei der Mietpreisbremse anführt, dann werden diese Folgen erst recht beim Mietendeckel eintreten und die Frage, ob eine solche Regelung noch mit dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz vereinbar ist, wird noch eher zu verneinen sein.

Da es dem Mietendeckel eben nicht nur um eine Abschneidung von Preisspitzen geht, wie bei der Mietpreisbremse, sondern um eine flächendeckende Mietenabschneidung, stellt er einen weit stärkeren Eingriff in die Eigentumsgarantie und in die allgemeine Handlungsfreiheit der Betroffenen dar.

Die Regelungen in § 3 benachteiligen im Endeffekt diejenigen, die es sich nicht erlauben können, nach Inkrafttreten des Mietendeckels in eine Wohnung mit abgesenkter Miete zu ziehen. In der aktuellen Fassung wäre die Logik, dass Mieter so schnell wie möglich versuchen sollten, ihre Mietverträge zu kündigen, um anschließend einen neuen Mietvertrag mit den geminderten Konditionen zu erhalten.

Unter anderem war es aus unserer Sicht auch nicht allgemein vorhersehbar, dass ab dem 18. Juni 2019 keine steigenden Mieten mehr gefordert werden dürfen und, dass es ab diesem Zeitpunkt kein schutzwürdiges Vertrauen mehr für Vermieter hinsichtlich Mieterhöhungen gegeben hätte. Die Rückwirkungsregelung halten wir daher schon für rechtswidrig.

Zu § 4 Herabsetzung überhöhter Mieten

Die vorgesehene Herabsetzung überhöhter Mieten stellt einen harten Eingriff in die Vertragsfreiheit von Mietern und Vermietern dar. Unserer Ansicht nach besteht bei laufenden Verträgen sehr wohl ein schutzwürdiges Interesse an dem Fortbestand des laufenden Vertrages für die Vermieter. Die Herabsetzung der Mieten aus bestehenden Verträgen ist somit unverhältnismäßig.

Die im Gesetz vorgesehene Regelung Mietensenkung, bei einer Mietbelastung mit mehr als 30 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens des Mieterhaushaltes, führt zu einer Subjektförderung auf Kosten der Vermieter.

Für Mieter mit geringem Einkommen könnte diese Regelung ein Anreiz sein, die Arbeitszeiten zu verkürzen, um den Vorteil einer geringeren Miete zu erhalten. Denn wenn durch eine Arbeitszeitverkürzung, die Schwelle des Gehaltes unter die 30 Prozent-Marke sinkt und man dadurch eine erhebliche Mietabsenkung durchsetzen kann, könnte durch dieses Vorgehen monatlich mehr Geld zur Verfügung stehen. Zusätzlich sei hier kritisch angemerkt, dass die Prüfung sehr aufwendig erscheint und in den Bezirksämtern viel Personal binden wird. Ob es zu einer einheitlichen Anwendung des Gesetzes und noch nicht vorhandener Verwaltungsvorschriften kommen wird, erscheint mehr als fraglich.

Zu § 5 Mietobergrenzen

Die festgesetzten Mietobergrenzen sind zu gering, um Investitionen in den Bestand zu fördern und reichen bei Weitem nicht aus, um den erfolgten Investitionen in Barrierefreiheit, Modernisierungen und energetischen Sanierungen aus den letzten Jahren gerecht zu werden. Am Ende werden Vermieter und Investoren bestraft, die viel Geld in Gebäude investiert haben, auch um politisch gewollte Ziele, wie den Klimaschutz, zu erreichen. Die festgelegte erlaubte Überschreitung der Mietobergrenze um 1 € durch Modernisierungen nach Inkrafttreten des Gesetzes reicht längst nicht aus, um die Kosten von Modernisierungsvorhaben zu decken.

Kritisch ist anzumerken, dass Modernisierungen, zu denen Vermieter verpflichtet sind und energetische Sanierungen, für die Anreize durch die Politik notwendig sind, in einem Genehmigungstatbestand zusammengefasst werden. Energetische Sanierungen und Instandhaltungsmaßnahmen können nicht pauschal mit 1 € abgegolten werden.

Zu § 6 Erhöhung der Miete nach Modernisierung

Der Genehmigungstatbestand nach § 6 Abs. 2 S. 2 MietenWoG spricht von angemessenen und unabweisbaren Kosten. Diese Begriffe sind nicht eindeutig. Hier sind entweder Definitionen im Gesetz oder in den Verwaltungsvorschriften notwendig, oder es muss auf andere Vorschriften verwiesen werden. Die Kompetenzen der IBB werden ebenfalls nicht ausreichend geklärt.

Der Genehmigungstatbestand nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 MietenWoG ist zu unbestimmt. Es sollte für energetische Sanierungen, oder alle Modernisierungen, die der Erreichung der Klimaschutzziele des Landes Berlins dienen, einen eigenen Paragraphen geben. Die Formulierung ist so nicht ausreichend. Wenigstens sollte ein Verweis auf konkrete Ziele vorhanden sein. In den zu erstellenden Verwaltungsvorschriften oder auch im Gesetz selbst muss aufgelistet sein, welche Modernisierungen davon umfasst sind. Sonst droht Rechtsunsicherheit.

Der in § 6 Abs. 3 MietenWoG festgelegte Zeitrahmen von drei Monaten zur Entscheidung über einen gestellten Antrag ist ambitioniert und in der Realität wohl nicht einhaltbar. Hier müsste ergänzt

werden, dass eine Modernisierung als genehmigt gilt, wenn der Antrag nach drei Monaten nicht beschieden wurde.

Zu § 7 Härtefälle

Im Gesetz muss klar geregelt werden, was unter Verlusten zu verstehen ist. Hier bedarf es viel konkreterer Ausführungen.

Zu § 11 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Es fehlen bisher jegliche Erläuterungen zu Anschlussregelungen. Unklar ist, welches Mietenniveau nach außer Kraft treten des Gesetzes für die weitere Entwicklung der Mieten angesetzt wird.

Es existieren auch keine Aussagen darüber, wer das Risiko einer möglichen Mietnachzahlungspflicht trägt, falls das Gesetz von Gerichten gekippt und die Mieter Nachzahlungsaufforderungen ausgesetzt sind.

Abschließend sei noch angemerkt, dass in der Gesetzesbegründung keine Folgekostenabschätzung für die Umsetzung des Gesetzes für den Haushalt des Landes Berlin enthalten ist. Dies halten wir bei der enormen wirtschaftlichen Tragweite des Gesetzes für zwingend notwendig.

Mit freundlichen Grüßen



Jörg Nolte