Berliner MietenWoG

Podiumsdiskussion

Arbeitskreis Wohnungsmarkt

04. November 2019

Magdeburg

Agenda

1. Problemdarstellung des Landes Berlin
2. Lösung – Gesetz zur Mietenbegrenzung
3. Rechtsgutachten – Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier

4. World Café

1. Problemdarstellung

Kräfteungleichgewicht & drohender Verdrängung entgegenwirken

- Eine sich stetig verschärfende Anspannung des Wohnungsmarktes mit ebenso stetig steigenden Mieten
- Steigende Nachfrage ohne adäquate Angebotserweiterung
- Einkommensschwache Bevölkerungsschichten droht die Verdrängung aus dem sozialen Umfeld

Maßnahmen zur Verbesserung

- Förderung des Neubaus mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen
- Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung
- Umstellung der Berliner Liegenschaftspolitik
- Ausweisung von Sozialen Erhaltungsgebieten
- Entwicklung neuer Wohngebiete
- Abschluss von Kooperationsvereinbarungen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Es bedarf weiterer Komponenten einer sozialen Wohnungsmarktpolitik im Land Berlin !!

2. Lösung - Gesetz zur Mietenbegrenzung

Kombination „Mietenstopp“ & Mietobergrenzen“

- Bremse für rasante Preisentwicklung
- Mieten auf sozialverträgliches Maß zurückführen
- Verdrängungsprozessen & sozialem Unfrieden entgegenzuwirken
- Ab 2022 jährl. Anpassung der gedeckelten Mieten um bis zu **1,3 %**
- Mietobergrenzen - gesetzlich bestimmte Miethöchstpreise (Berliner Mietspiegel 2013)
- Anwendung auf Erst- & Wiedervermietung von Wohnraum
- Begrenzung bei Bestandsmietverhältnissen
- Geltungsdauer 5 Jahre für bestehende Wohnraummietverhältnisse

Gesetzestext als pdf

Neubau ab 2014

- Erstvermietungen im Neubau , gefördert oder freifinanziert, erfolgen wie bisher anhand der Mieten in der Mietenliste.
- Anschlussvermietungen im Neubau bei geförderten Wohnungen erfolgen wie bisher zur festgelegten Fördermiete.
- Anschlussvermietungen bei freiwillig subventionierten Wohnungen erfolgen zur subventionierten Miete an WBS-berechtigte.
- Anschlussvermietungen bei freifinanzierten Wohnungen im Neubau erfolgen zur Vormiete zzgl. eines Inflationsausgleichs von max. 2% p.a

Bestandsvermietung

- Gemäß §3 (1) Berliner MietenWoG findet die Vermietung bis zum Inkrafttreten des MietenWoG zur Stichtagsmiete statt. Nach Inkrafttreten des MietenWoG gilt bei der Wiedervermietung die Mietobergrenze gem. §5(1) Berliner MietenWoG i.V.m. § 6 Berliner MietenWoG.

Modernisierung

- Grundsätzlich gilt, dass Modernisierungen mit einer Umlage von 1 €/m² gem § 6 Berliner MietenWoG der IBB anzuzeigen sind.
- Für die Berechnung der Modernisierungsumlagen für Bestandsmieter gilt unverändert die Ko-operationsvereinbarung mit den Kappungsregeln, sofern die Maßnahme vor dem 18.06.2019 begonnen wurde.
- Erstvermietungen von Modernisierungsmaßnahmen nach Inkrafttreten des Mietendeckelgesetzes erfolgt zur Vormiete zzgl. Modernisierungsumlage von max. 1€ pro m², höchstens jedoch zur Mietobergrenze gem § 5 (1) Berliner MietenWoG plus maximal 1€ pro m² gem. § 6 Berliner MietenWoG.
- Modernisierte Leerwohnungen werden im Einzelfall (Unit turn) zur Vormiete plus einem maximalen Modernisierungsaufschlag von 1€ pro m² vermietet. Die Mietobergrenze gem. §5 (1) Berliner Mieten WoG darf um nicht mehr als 1€ pro m² überschritten werden.
- Anschlußvermietungen modernisierter Wohnungen erfolgen bis zum Inkrafttreten des Gesetzes zur am 18.06.2019 gültigen Miete (Stichtagsmeite). Nach Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt die Wiedervermietung maximal zur Mietobergrenze gem. §5(1) Berliner MietenWoG i.V.m. § 6 Berliner MietenWoG.

Modernisierungsumlagen >1€/m² sollen nicht stattfinden!

Mietobergrenzen nach Inkrafttreten des MietenWoG

§ 5 Mietentabelle

(1) Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete ergeben sich in Abhängigkeit von der Wohnfläche einer Wohnung nach Maßgabe der folgenden Tabelle:

Nummer	Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis pro Quadratmeter
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 Euro
2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00 Euro
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92 Euro
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27 Euro
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22 Euro
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59 Euro
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08 Euro
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62 Euro
9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,95 Euro
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04 Euro
11.	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13 Euro
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80 Euro

3 Rechtsgutachten – Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier

Unterschiedliche gesetzgeberische Anordnungen
Bürgerliches Gesetzbuch – soziales Mietrecht **gegen** Regelung durch Mietendeckel

Warum Bund & Land nicht gleichzeitig regulieren?
- Bund mit Mietpreisbremse -> § 558 BGB inkl. Mietrecht
- Land darf weder sprengen noch anders auslegen

Zuständigkeit Wohnen & Höhe Mietpreis seit Förderalismusreform bei den Ländern?
Laut Förderalismusreform I nur Wohnungswesen

Zusätzliche Landesegelung neben Mietrecht im BGB?
- Soziale Mietpreisrecht kann nur einmal geregelt werden
  → dem Zivilrecht zugeordnet

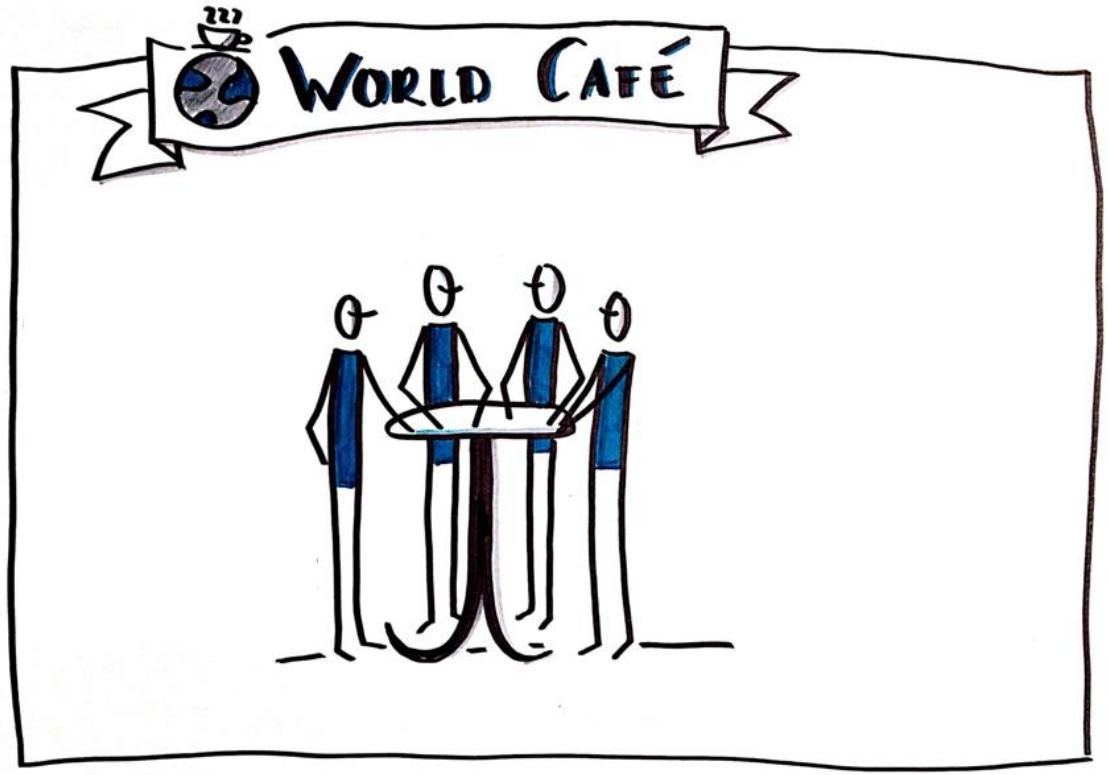
Recht auf Wohnen - Land Berlin
- Bleibt weiterhin Landessache
- Anwendung auf Landesrecht nur im Rahmen der Kompetenzzuordnung des Grundgesetzes

Fazit

- Mietpreisrecht im BGB geregelt
- Keine parallele Gesetzgebungszuständigkeit der Länder

Wertung Wohnungswirtschaft

- Mietendeckel auf Landesebene entbehrt jegliche Rechtsgrundlage
- Juristisch unhaltbar
- Ergebnis gilt für alle Bundesländer


WORLD CAFÉ

World Café

Nur eine Angelegenheit für Berlin?

Ist der Mietendeckel auf für andere Bundesländer denkbar?

In welchen Ländern / Kommunen gibt es Initiativen?
(Teilnehmer teilen Ihre Kenntnisse dazu)

World Café

Einkomensentwicklung, Auseinanderdriften der Gesellschaft, Kapitalismuskrise

Ist das Realität oder nur eine Story zur Erreichung politischer Ziele?

Darf Wohnraum eine Ware sein, die einem freien Markt unterliegt?

Welche Rolle haben wir und welche Konsequenzen gibt es für die Immobilienwirtschaft?

Der bessere Weg !!

Welche Regeln sind sinnvoll – welche nicht?

Brauchen wir denn Regeln, oder muss der Markt nur segmentiert sein?

Das war doch schon alles einmal da !

(Fehlbelegungsabgabe, einkommensorientirte Miete, gesteuerte Mietstruktur)