

Der Spion von nebenan

Für **Vermieter** ist Berlin Kampfzone – nicht nur wegen des Mietendeckels. Der rot-rot-grüne Senat drangsaliert Hauseigentümer und forscht sie aus. Das droht auch in anderen deutschen Kommunen.

TEXT MARTIN GERTH



Ausgespäht
Deutsche Kommunen lassen Vermieter überwachen, etwa ob sie Wohnungen länger leer stehen lassen

Vermieter Reiner Schade könnte laut Mietendeckel 6,08 Euro Kaltmiete je Quadratmeter für seine Wohnungen in Berlin-Kreuzberg verlangen. Er darf es aber nicht, weil er bei Einführung des Berliner Mietendeckels im Juni 2019 nur 3,35 Euro pro Quadratmeter kassiert hatte. Jetzt ist die Miete für fünf Jahre eingefroren. Seinen Antrag auf eine Ausnahme vom Mietendeckel wegen Härtefall wurde abgelehnt. „Ich werde für meine Gutmütigkeit bestraft“, sagt Vermieter Schade, der anders heißt, aber anonym bleiben will.

Als wäre das noch nicht Strafe genug, verteidigt der rot-rot-grüne Senat in einem umständlich formulierten Schreiben an Schade den Mietendeckel: „... werden Sie sowie andere gemeinwohlorientierte Vermieterinnen und Vermieter von dieser Lösung profitieren, da Sie bei Ihren günstigen Mieten keine Mietsenkungen auf die Mietobergrenzen befürchten müssen“. Soll heißen: Er nimmt so wenig Miete, dass er nicht noch weiter runtergehen muss. Schade fühlt sich verschaukelt.

Um einen Härtefall-Antrag zu stellen, müssen sich Berliner Vermieter wie Schade finanziell nackt machen. Sehen die Behörden auch nur die theoretische Möglichkeit, dass Vermieter mit der niedrigen Miete Gewinn machen, wird der Antrag abgelehnt. Dass Eigentümer von Mietshäusern Geld verdienen, ist politisch nicht gewollt.

Der Mietendeckel ist nur einer von vielen Eingriffen in den Berliner Markt. Wie in vielen Städten gilt hier die Mietpreisbremse, die nur sehr eng begrenzte Mieterhöhungen zulässt (siehe Seite 78). Vor wenigen Tagen erst hat der Senat erklärt, dass er das Volksbegehren zur Enteignung großer Wohnungskonzerne wie Deutsche Wohnen formal für zulässig hält. „Wer Mietwohnungen in Berlin besitzt, kann angesichts weiterer Vorschriften bei Zweckentfremdung und Milieuschutz nicht mehr über sein Eigentum verfügen“, sagt der Berliner Anwalt Philip Karrenstein, „das widerspricht der freiheitlich demokratischen Grundordnung.“

Andere Städte ziehen nach

All das ließe sich als Berliner Exzess abtun. Tatsächlich hat der Mietendeckel der Hauptstadt jedoch eine Vorbildfunktion für andere Kommunen. In München etwa startete das Volksbegehren „Sechs Jahre Mietstopp“. Inzwischen liegt der juristische Streit um das Münchner Volksbegehren beim Bundesverfassungsgericht. In Baden-Württemberg stellte die Linke einen Volksantrag

für einen Mietendeckel – der Landtag muss sich mit diesem befassen. „Wir fordern einen sechsjährigen Stopp der Mietpreiserhöhungen in sämtlichen Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt“, sagt Dirk Spöri, Landessprecher der Partei Die Linke in Baden-Württemberg. Frankfurts Oberbürgermeister Peter Feldmann (SPD), durch eine Affäre um überhöhte Gehälter und teure Dienstwagen bei der Arbeiterwohlfahrt angeschlagen, spekuliert auf Wählerstimmen von Mietern und will Mieterhöhungen auf maximal ein Prozent pro Jahr deckeln.

Hauptleidtragende des Regulierungswahns sind die rund vier Millionen privaten Vermieter in Deutschland. Anders als die Immobilienkonzerne, die vor allem Wohnblocks in der Peripherie halten, vermieten die privaten Eigentümer in den begehrten Innenstadtlagen. Genau dort regulieren die Kommunen besonders stark. Sie verbieten Modernisierungen, erschweren das Umwandeln von Miet- in Eigentumswohnungen und nutzen ihr Vorkaufsrecht.

All diese Vorschriften schrecken Vermieter und Investoren ab. Mehr Wohnraum wird so nicht geschaffen, wohl aber mehr Bürokratie und neue Einschränkungen von Grundrechten. Was das für die Vermieter bedeutet, zeigen die Erfahrungen aus Berlin. ▶

VERMIETER FLÜCHTEN INS EIGENTUM

Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in **München** in Milieuschutzgebieten¹ (Anzahl der betroffenen Wohnungen)



Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in **Berlin** in Milieuschutzgebieten nach Bezirken¹

■ 2019 ■ 1. Halbjahr 2020



¹ In Milieuschutzgebieten wird umzuwandeln nur unter Auflagen genehmigt; ² bis 15. September; **Quelle:** Amt für Wohnen und Migration München; senatsverwaltung für staatsentwicklung und wohnen berlin

Regulierung Mietmarkt

Enteignung light

Bundesweit beschneiden Städte die Vermieterrechte. Die Regeln – und wie man ihnen ausweicht.

TEXT MARTIN GERTH

Kein anderer Mietmarkt in Deutschland ist so reguliert wie der in Berlin. Einige Eingriffe wie der Mietendeckel stehen zwar rechtlich auf der Klippe. Noch allerdings gilt der. Erst im zweiten Quartal 2021 wird wohl das Bundesverfassungsgericht darüber entscheiden. Bis zu einem Urteil herrscht Rechtsunsicherheit, weil Entscheidungen über Mieten per Gerichtsbeschluss gekloppt werden könnten.

Mietendeckel

Der Berliner Mietendeckel trat am 23. Februar 2020 in Kraft. Die Mieten werden für fünf Jahre auf dem Niveau vom 18. Juni 2019 eingefroren. Hat der Mieter vor dem Stichtag 18. Juni 2019 einer Mieterhöhung zugestimmt, bleibt sie bestehen, auch wenn sie erst später wirksam wurde. Je nach Wohnungstyp gelten andere Mietobergrenzen (siehe Tabelle). Ausgenommen vom Mietendeckel sind Neubauwohnungen, die seit dem 1. Januar 2014 bezugsfertig wurden. Eine weitere Ausnahme sind Härtefälle. Dazu müssen die betroffenen Vermieter dauerhaft einen Verlust machen und die Mieten ihre Haupteinnahmequelle sein. Nur wenige Vermieter erfüllen diese Bedingungen. Die meisten Anträge auf Härtefälle werden daher abgelehnt (siehe Grafik Seite 80). Das liegt auch daran, dass die Berliner Behörden bei der Kalkulation des Überschusses nicht die tatsächlichen Kosten des Vermieters ansetzen. Stattdessen verwenden

den sie etwa bei der Instandhaltung eine Pauschale, die oft zu niedrig ist. Einige Kosten wie Abschreibungen fallen sogar unter den Tisch. Das führt dazu, dass Vermieter aus Sicht der Behörden einen Überschuss, in der Praxis jedoch Verlust machen können.

Tipp: Liegen Mieten in laufenden Verträgen mehr als 20 Prozent über dem zulässigen Wert, dürfen sie vom 23. November an gekürzt werden. Vermieter können höhere Mieten als „Schattenmiete“ formal ankündigen und dann später nachfordern, falls der Mietendeckel unwirksam ist.

Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse gilt bundesweit für die Neuvermietung in angespannten Wohnungsmärkten. Danach darf die Miete für neue Mieter nicht mehr als zehn Prozent über dem ortsüblichen Niveau des Mietspiegels liegen. Lag die Miete vor Einführung der Mietpreisbremse über diesem Limit, muss sie nicht gesenkt werden. Ausgenommen von der Mietpreisbremse sind die ersten Mieten von Neubauwohnungen. Sie haben auch bei einem Mieterwechsel Bestand. Erst bei späteren Mieterhöhungen greift die Mietpreisbremse. Eine weitere Ausnahme sind kernsanierte Altbauwohnungen, bei denen die Sanierungskosten mindestens ein Drittel der Neubaufkosten betragen. Das ortsübliche Mietniveau wird meist über einen Mietspiegel abgebildet. Er weist je nach Wohnlage und Ausstattung

der Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten aus. In diesem Jahr verlängerte die Bundesregierung den Zeitraum für Bestandsmieten, nach denen der Mietspiegel Durchschnittswerte berechnet, von vier auf sechs Jahre. Qualifizierte Mietspiegel beruhen auf Umfragen unter den Vermietern.

Tipp: Bei Indexmietverträgen, die an die allgemeine Preisentwicklung gekoppelt sind, muss nur die erste Miete den Vorgaben der Mietpreisbremse entsprechen. Danach steigt die Miete mit dem Index.

Milieuschutz

Deutsche Städte schützen bestimmte Straßenzüge durch soziale Erhaltungssatzungen. Sie wollen dadurch verhindern, dass alteingesessene Mieter, etwa durch Luxusanforderungen, aus ihren Vierteln verdrängt werden. Diese Satzungen, kurz Milieuschutz genannt, greifen in die Rechte von Vermietern ein. Sie dürfen beispielsweise ihre Mietshäuser nicht ohne Genehmigung der Behörden verkaufen, umbauen oder die Mietwohnungen in Eigentum umwandeln. Viele Kommunen haben den Milieuschutz in den vergangenen Jahren verschärft. Besonders drastisch ist das Vorkaufsrecht der Gemeinde. Wer ein Mietshaus kaufen will, muss bestimmte Bedingungen der Stadt erfüllen. Dazu gehört etwa, die Miete nicht über ein bestimmtes Niveau hinaus zu erhöhen. Akzeptiert der Käufer diese Vorgaben nicht, kann die Gemeinde das Haus zu einem Preis kaufen, der unter dem Höchstgebot liegt. Aber auch wenn der Eigentümer seine Immobilie modernisieren will, gibt es Einschränkungen. Einiges, etwa Dachausbau oder Einbau eines Aufzugs, müssen sich Vermieter genehmigen lassen. Anderes, etwa ein Gäste-WC zu installieren, ist untersagt. Verbote begründen die Kommunen damit, dass eine verbesserte Ausstattung der Wohnungen die Mieten erhöht und damit den sozialen Mix der Bewohner eines Viertels ändert.

Tipp: Wenn sich Vermieter beim Umwandeln von Mietwohnungen verpflichten, sieben Jahre lang nur an Mieter zu verkaufen, müssen die Behörden die Umwandlung in der Regel genehmigen.

PLANWIRTSCHAFT PUR

Mietobergrenzen in Berlin laut Mietendeckel

Wohnung mit Sammelnutzung und BAW nach Baujahr	Nettokarmiete (in Euro pro m²)		Beispiel: Mietwohnung, Baujahr 1975, moderne Ausstattung, mittlere Wohnlage, modernisiert, acht Wohnungen im Mietshaus	
	Mietshaus mit ...		Mietbestandteil	Nettokarmiete (in Euro pro m²)
	... drei und mehr Wohnungen	... weniger als drei Wohnungen	Grundmiete	6,04
bis 1918	6,45	7,095	Zuschläge für...	
1918 bis 1949	6,27	6,897	+ moderne Ausstattung	1,00
1950 bis 1964	6,08	6,688	+ Modernisierung ¹	1,00
1965 bis 1972	5,95	6,545	Abschlag für	
1973 bis 1990	6,04	6,644	- Wohnlage	0,09
1991 bis 2002	8,13	8,943	= zulässige Miete laut Mietendeckel	7,95
2003 bis 2013	9,80	10,780		

¹ für Baumaßnahmen nach dem 18. Juni 2019; Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin



Gegängelt Für Vermieter, die in Milieuschutzgebieten Häuser sanieren, gelten strikte Vorgaben

sich der Vermieter rechtlich absichern, falls das Bundesverfassungsgericht den Mietendeckel 2021 kippt. Dann könnte er die Mieterhöhung nachträglich einfordern.

Als ein Mieter diese Erhöhung nicht akzeptierte, verklagte ihn der Vermieter. Daraufhin schickte der Bezirk Pankow dem Vermieter eine Unterlassungsverfügung und drohte ihm ein Zwangsgeld an. „Eine zivilrechtliche Klage durch Zwangsgelder verhindern zu wollen kennt man sonst nur von totalitären Systemen“, sagt Tobias Scheidacker, Rechtsanwalt der Kanzlei IKB. Anders als ein Bußgeld könne die Behörde ein Zwangsgeld laufend erhöhen – bis der Bürger sein Verhalten ändere.

Die ehemalige DDR-Staatszeitung „Neues Deutschland“ meldete, dass mehrere Vermieter nach Androhung eines Zwangsgeldes ihre Mieterhöhungen zurückgenommen haben. Ihren Artikel dazu titelte sie wie eine Erfolgsmeldung: „Zwangsgeld hilft Mietendeckel“.

Konflikt um Dachausbau

Eigentümer, die ihre Dachgeschosse ausbauen, schaffen neuen Wohnraum – so man sie lässt. Vermieterin Helen Rössler, die ihren richtigen Namen nicht gedruckt sehen möchte, wollte Wohnraum unter dem Dach ihres Mietshauses im Viertel Prenzlauer Berg schaffen. Das Bezirksamt genehmigte den Ausbau. Zuvor wussten ihre Mieter bereits von ihrem Antrag auf Modernisierung. Informiert hatte sie: die Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH. Gerne wäre Rössler zuerst auf die Mieter zugegangen, etwa um Fragen zu einer Mietminderung wegen der Bauarbeiten zu klären. Jetzt seien solche Gespräche deutlich schwieriger.

Dem Schreiben der Mieterberatung an Rösslers Mieter ist ein Informationsblatt beigelegt. Es zeigt, welche Veränderungen in Milieuschutzgebieten genehmigungsbedürftig sind. Die Liste reicht vom Dachgeschossausbau und dem Zusammenlegen von Wohnungen bis hin zum Anbau von Aufzügen. Ein zusätzliches Gäste-WC ist generell verboten: Verdacht auf Luxussanierung.

Einzelne Berliner Bezirke, so der Verwaltungsrechtsexperte Jakob Hans Hien von der Kanzlei Knauth, verlangten von Vermietern inzwischen mehr, als das Gesetz vorschreibe. Er kennt einen Eigentümer eines Mietshauses in Friedrichshain-Kreuzberg, den das Bezirksamt gedrängt habe, die Mieter vor der Genehmigung einer Modernisierung zu einer Informationsveranstaltung einzuladen. Bei dem Eigentümer sei der Eindruck entstanden, eine solche Veranstaltung durchzuführen sei die Voraussetzung für eine positive Entscheidung des Amtes, sagt Rechtsanwalt Hien.

Auch München erhöht den Druck auf Vermieter. Die Stadt hat die Satzung zum Zweckentfremdungsverbot zum 1. Januar dieses Jahres verschärft. Damit führe München einen Mietendeckel durch die Hintertür ein, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund in München. Denn wenn ein Eigentümer sein altes Mietshaus abreiße, um dort neue Wohnungen zu bauen, werden die Mieten des neuen Hauses gedeckelt.

Eigentlich sind Neubauten von der Mietpreisbremse, die auch in München gilt, ausgenommen. Im Falle eines Abrisses dürfen die Vermieter jedoch nur noch maximal fünf Prozent mehr als der Mietpiegel verlangen. Stürzer rechnet vor: Für eine neu gebaute 70 Quadratmeter große Mietwohnung in guter Wohnlage dürfte der Vermieter 11,82 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete einfordern. Laut städtischem Wohnungsmarktbarometer von 2019 liegt die durchschnittliche Marktmiete in einem Neubau in vergleichbarer Lage jedoch bei 20,37 Euro.

Auch beim Verkauf von Mietshäusern in Milieuschutzgebieten setze München Obergrenzen unterhalb der Marktmiete fest, so Stürzer. Akzeptiere der Käufer diese und weitere Auflagen nicht, könne die Stadt ihr Vorkaufsrecht ziehen. Die Eigentümer müssten billiger als zum Höchstgebot an sie verkaufen. 2019 gingen so 231 Wohnungen an die Stadt – der höchste Wert seit 2001.

Notausgang Verkauf

Viele Vermieter sind die staatliche Gängelung leid – sie verkaufen. Das gilt vor allem für die Stadtviertel mit Milieuschutz. In den Schutzgebieten des Berliner Bezirks Lichtenberg etwa wurden in den ersten sechs Monaten dieses Jahres doppelt so viele Mietwohnungen in Eigentum umgewandelt wie im Vorjahreszeitraum (siehe Grafik Seite 77).

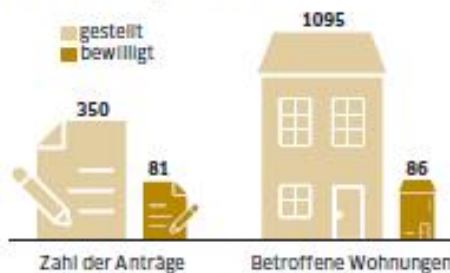
Auch in anderen Großstädten flüchten die Vermieter ins Eigentum. In München etwa hat sich die Zahl der genehmigten Umwandlungen gegenüber 2019 fast verdreifacht. Und das Jahr ist noch nicht zu Ende.

Vermieter Reiner Schade hat bereits einen Käufer für eines seiner Mietshäuser gefunden. Da es, anders als seine Immobilie in Kreuzberg, nicht in einem Milieuschutzgebiet steht, ist der Verkauf nicht anzeigepflichtig. Der Käufer wolle den Altbau abreißen und neue Wohnungen bauen, sagt Schade. Neubauten sind vom Mietendeckel ausgenommen. Schades ehemalige Mieter werden sich die Mieten nicht leisten können.

Der Berliner Senat hat das Gegenteil von dem erreicht, was er wollte: Wohnen in der Hauptstadt wird unbezahlbar.

NUR WENIGE ERREICHEN DEN NOTAUSGANG

Zahl der Anträge auf Ausnahme vom Berliner Mietendeckel wegen Härtefall*



* Härtefallbedingungen: Aufwendungen sind höher als Mieteinnahmen. Mieten sind Haupteinkommensquelle für Lebensunterhalt. Quelle: Investitionsbank Berlin, Stand: 31. August 2020