

**Stellungnahme des
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
zum Referentenentwurf (Stand 30. August 2019) für ein**

**„Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ (Berli-
ner MietenWoG)**

Berlin, den 13. September 2019

Vorbemerkung

Dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (im Folgenden: BBU) ist am 2. September 2019 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen der Referentenentwurf zu einem „Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ (Berliner MietenWoG, im Folgenden: „MietenWoG“) zur Stellungnahme zugeleitet worden.

Der BBU steht seit mehr als 120 Jahren für die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft, solides Expertenwissen sowie faktenbasierte und lösungsorientierte Beiträge zu Diskussionen zu stadentwicklungspolitischen Themen. Er ist Dachverband für 350 öffentliche, genossenschaftliche, private und kirchliche Wohnungsunternehmen in Berlin und Brandenburg. Seine Mitgliedsunternehmen bewirtschaften in Berlin mit über 715.000 Mietwohnungen rund 43 Prozent des Mietwohnungsbestandes. Mit durchschnittlichen Nettokaltmieten pro Quadratmeter von

- 6,15 € im Bestand,
- 7,45 € in der Wiedervermietung und
- 10,44 € in der Erstvermietung (Neubau)

bieten sie in allen Lagen der Hauptstadt bezahlbares und gutes Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung. Viele Mitgliedsunternehmen verzichten aus sozialer Verantwortung u.a. bewusst auf die Umlage von Modernisierungskosten, orientieren sich bei ihren moderaten Mieterhöhungen an der allgemeinen Inflationsrate und engagieren sich für stabile Nachbarschaften sowie gutes Miteinander.

Als Verband der sozialen Wohnungswirtschaft hat der BBU sowohl vor der Privatisierung vormals Berliner landeseigener Wohnungsunternehmen gewarnt, als auch vor den Folgen der Kapitalmarktderegulierung. Darüber hinaus hat der BBU als einer der ersten wohnungspolitisch relevanten Akteure bereits seit 2010 – und damit zu einem Zeitpunkt, als der Berliner Senat noch von hohen Leerständen und einer grundsätzlich eher schrumpfenden Stadt sprach – auf die Notwendigkeit von mehr Neubau und einem Wiedereinstieg in die Wohnungsbauförderung durch das Land Berlin hingewiesen. In allen diesen Punkten hat sich die Expertise des BBU als zutreffend erwiesen.

In diesen Kontext gehört auch, dass der BBU schon frühzeitig seine Besorgnis angesichts der Anspannung des Berliner Mietwohnungsmarkts und der Ausnutzung dieser Situation durch „schwarze Schafe“ unter den Vermietern deutlich gemacht hat – ebenso wie seine Überzeugung, dass diesen Entwicklungen nicht nur mit verstärktem Neubau, sondern auch mit **zusätzlichen Marktregulierungen** begegnet werden muss. Hierzu hat der BBU bereits konkrete Vorschläge vorgelegt.

I. Zusammenfassung

Der geplante Eingriff in die Strukturen des Berliner Wohnungsmarktes wird nach unserer Einschätzung ganz erhebliche und langfristige Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben. Angesichts der Schwere dieses Eingriffs sind die Prozesse für die Erörterung und Prüfung der Ausgestaltung und der Auswirkungen des Gesetzes unverhältnismäßig kurz ausgelegt. Eine sachliche und nach unserem Demokratieverständnis mit ausreichender inhaltlicher Auseinandersetzung gebotene Debatte ist innerhalb weniger Wochen nicht möglich. Wir sehen daher bereits den zeitlichen Gesetzgebungsprozess kritisch und halten dies angesichts der absehbaren Auswirkungen für fatal.

Weiterhin möchten wir den Senat eindringlich bitten, die mit dem Mietendeckel öffentlich kommunizierte Erwartungshaltung an die Wohnungsmarktauswirkung maßvoll anzusetzen. Angesichts der Rechtsunsicherheiten und der Folgewirkungen drohen hier Enttäuschungen, die erheblichen Einfluss auf die öffentliche Meinung und das Vertrauen in die Politik haben werden.

Der BBU lehnt den vorliegenden Gesetzentwurf zu einem MietenWoG ab. Die wesentlichen Bedenken in Kurzform:

1. Das Land Berlin hat keinerlei Gesetzgebungskompetenz für die Regelung der Rechtsmaterie. Ein MietenWoG wäre daher verfassungswidrig und nichtig. Neben dieser formellen Verfassungswidrigkeit verstößt ein MietenWoG auch gegen materielle Verfassungsgrundsätze.
2. Das Gesetz entbehrt einer nachvollziehbaren und den Eingriff rechtfertigenden Grundlage. Die Begründung aus der Mieten- und Einkommensentwicklung heraus basiert nicht auf einer sachlichen und statistisch sauberen Analyse, wie sie bei einer so weitreichenden Regelung dringend geboten wäre.
3. Das Gesetz ist keinesfalls geeignet, die mit ihm angestrebten Ziele zu erreichen. Statt das Grundproblem des Berliner Mietwohnungsmarkts: die zu geringen Neubauzahlen, wirkungsvoll anzugehen, würde es zu seiner Verschärfung beitragen. Außerdem würde es weder zu einer Verbesserung der Wohnraumversorgung noch einem besseren Schutz einkommensschwacher Haushalte am Wohnungsmarkt beitragen. Darüber hinaus würden mit ihm auch noch weitere wichtige gesamtgesellschaftliche Ziele – allen voran Klimaschutz oder Generationengerechtigkeit – konterkariert.
4. Das MietenWoG würde das in Berlin bewährte Mietspiegelsystem zerstören und auf Jahre hinaus zu Mieterhöhungs begründungen mittels Sachverständigengutachten oder Vergleichswohnungen führen. Anders ausgedrückt: **Nach dem Mietendeckel kommt der Mietenturbo.**

Mit einem MietenWoG würden viel mehr neue Probleme geschaffen als bestehende gelöst. Besonders misslich ist dabei, dass – entgegen der immer wieder bekundeten Absicht der Regierungskoalition – insbesondere gemeinwohlorientierte Vermieter Hauptleidtragende der Eingriffe wären und gegenüber anderen Vermietergruppen deutlich benachteiligt würden. Sie müssten daher ausgenommen werden. Statt sinnvoller Nachsteuerung für unzulässige bzw. überhöhte Mieten, würden generell alle Mieten bzw. alle Mietverhältnisse in Frage gestellt.

Wir bitten den Senat und den Gesetzgeber, das MietenWoG im Licht der hier vorgebrachten Argumente einer intensiven Überprüfung zu unterziehen und von einer Verabschiedung abzusehen.

II. Rechtliche Bedenken

II.1 Formelle Verfassungsmäßigkeit

Mit dem MietenWoG wird davon ausgegangen, dass das Land Berlin – spätestens mit der Föderalismusreform 2006 – über die Kompetenz zu öffentlich-rechtlichen Maßnahmen zur Mietbegrenzung verfüge. Auf dieser Grundlage sei der Landesgesetzgeber zum Erlass von als „Mietendeckel“ bezeichneten landesgesetzlichen Regelungen ermächtigt, um die „rasante Preisentwicklung auf dem freien Mietmarkt nicht nur zu begrenzen“, sondern „die Mieten auch auf ein sozialverträgliches Maß“ zurückzuführen.

Hiergegen lassen sich gewichtige und sehr grundsätzliche formal-verfassungsrechtliche Bedenken anführen. Verschiedene Gutachten und Stellungnahmen kommen zu dem eindeutigen Ergebnis, dass das Land keine solchen Rechtsetzungskompetenzen hat. Ein per Landesgesetz eingeführter Mietendeckel wäre verfassungswidrig, da er geltendes Bundesrecht brechen und damit die Einheit der Rechtsordnung zerstören würde.

Zuletzt wurde durch die im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vom Präsidenten a.D. des Bundesverfassungsgerichts, **Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier**, erstellte rechtsgutachterliche Stellungnahme festgestellt (Stand September 2019):

„Die Länder, somit auch der Landesgesetzgeber von Berlin, verfügen nach dem Grundgesetz unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt über eine Gesetzgebungskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels.“

Beauftragt worden war das Gutachten durch den GdW aufgrund der mittlerweile bundesweiten Bedeutung der Diskussion um einen „Mietendeckel“ und die Sorgen von Wohnungsunternehmen auch in anderen Großstädten vor einem solch weitreichenden Eingriff in ihre Unternehmenssubstanz.

Prof. Dr. Papier begründet die Verfassungswidrigkeit damit, dass durch einen Landesmietendeckel für ein und denselben Sachverhalt – nämlich den Mietpreis für Wohnraum – im Land Berlin unterschiedliche gesetzgeberische Anordnungen gelten würden: Zum einen die Vorschriften des im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verankerten sozialen Mietrechts und zum anderen die dazu im Widerspruch stehenden Regelungen durch das MietenWoG. Damit wäre die Rechtsordnung an dieser Stelle widersprüchlich.

Prof. Dr. Papier stellt fest, dass der Bund mit der Mietpreisbremse für neue Mietverträge und die Mieterhöhungsmöglichkeit für bestehende Mietverhältnisse in § 558 BGB bereits von seiner Gesetzgebungskompetenz für das BGB Gebrauch gemacht habe – und damit auch von seiner Gesetzgebungskompetenz für das Mietrecht. Der Bundesgesetzgeber besitzt für das von ihm geregelte soziale Mietpreisrecht eine Vollkompetenz. Das Landesverfassungsrecht kann diese grundgesetzliche Kompetenzverteilung weder sprengen noch anders auslegen. Es dürfen, wie bereits das Bundesverfassungsgericht entschieden hat (BVerfGE 98, 265, 301), „konzeptionelle Entscheidungen eines Bundesgesetzgebers nicht durch auf Spezialzuständigkeiten gründende Einzelentscheidungen eines Landesgesetzgebers verfälscht werden.“ Das bundesrechtliche Mietpreisrecht übt daher in Verbindung mit dem Grundsatz der wechselseitigen bundesstaatlichen Rücksichtnahme eine Sperrwirkung aus.

Das soziale Mietpreisrecht könne nur einmal geregelt werden. Das Bundesverfassungsgericht hat schon sehr frühzeitig klargemacht, dass das bürgerliche Recht die Zusammenfassung aller Normen betreffe, die herkömmlicherweise dem Zivilrecht zugerechnet werden. Das bedeutet: Es kann kein danebenstehendes „öffentliches Recht“ geben, weil auf diese Weise die grundgesetzlich garantierte Einheitlichkeit der Rechtsordnung in Gefahr gebracht würde.

Auch die Föderalismusreform von 2006 habe daran nichts geändert. Denn laut amtlicher Begründung im Zuge der Föderalismusreform I fallen lediglich die Bereiche des Wohnungswesens, d. h. das Recht der sozialen Wohnraumförderung, der Abbau von Fehlsubventionen im Wohnungswesen, das Wohnungsbindungsrecht, das Zweckentfremdungsrecht im Wohnungswesen sowie das Wohnungsgenossenschaftsvermögen in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder. Prof. Papier stellt fest: „Vom Wohnungsmietrecht und Mietpreisrecht ist gerade nicht die Rede.“

Die in Art. 28 Abs. 1 der Landesverfassung von Berlin enthaltene Bestimmung im Hinblick auf die Schaffung und Bereitstellung angemessenen Wohnraums ändert daran nichts – weil es sich dabei um Landesrecht handelt. Landesrecht kann aber, wie Prof. Dr. Papier ausführt, nur dann zur Anwendung kommen, wenn dies im Rahmen der Kompetenzordnung des Grundgesetzes geschieht. Bei einem Landesmietendeckel wäre dies nicht der Fall. Auch andere Gutachten und Stellungnahmen kommen zu dem eindeutigen Schluss, dass der Bundesgesetzgeber mit dem BGB abschließend von seiner Kompetenz zur Regelung des Mietrechts Gebrauch gemacht hat, und somit keinen Raum mehr für entsprechende Landesregelungen gibt. So auch folgende Rechtsgutachten in Auszügen:

Wissenschaftlicher Dienst des Deutschen Bundestages (2 Ausarbeitungen: „Mietpreisregulierung durch die Länder“ vom 11. Februar 2019, WD3-3000-0179/19; „Gesetzgebungskompetenz für ein zeitlich begrenztes Verbot von Mieterhöhungen und Vereinbarkeit mit Art.14 GG“ vom 18. Juni 2019, WD 3-3000-149/19):

- Das Miet(preis-)recht als Bestandteil des BGB wurde durch den Bund im Rahmen seiner konkurrierenden Gesetzgebung abschließend geregelt. Der Gesetzgeber (Bund oder Land) kann nicht ein und denselben Sachverhalt widersprüchlich regeln.
- Bundesrecht bricht Landesrecht, nicht umgekehrt, vgl. Art. 31 GG.
- Die Zuständigkeit der Länder für das Wohnungswesen bezieht sich allein auf öffentlich-rechtliche Maßnahmen der Wohnraumbeschaffung oder der Wohnraumnutzung, nicht auf das Mietrecht.

HEUSSEN Rechtsanwaltsgesellschaft (Mandanteninfo vom 17. Juni 2019 „Der geplante Mietendeckel in Berlin ist nichtig“):

„Ergeht eine Norm aber ohne die erforderliche Gesetzgebungszuständigkeit, ist sie verfassungswidrig und damit unheilbar nichtig. In der Folge kann sich jeder betroffene Vermieter im Geltungsbereich des geplanten Mietendeckels zur Wehr setzen.“

Rechtsanwaltskanzlei GreenbergTraurig (Kurzgutachten vom 11. April 2109 „Verfassungsmäßigkeit des ‚Berliner Mietendeckels‘“):

„Der öffentlich-rechtliche Mietendeckel – wie auch immer er künftig bezeichnet wird – ist verfassungswidrig und juristisch massiv angreifbar.“

II.2 Materielle Verfassungsmäßigkeit

a) Eingriff in die Vertragsfreiheit

Mit dem im MietenWoG geplanten Instrument der möglichen Herabsetzung von Mieten würde in wohl beispielloser Weise in bestehende Vertragsverhältnisse eingegriffen. Vielfach sind diese Mieten zwischen den Mietvertragsparteien nicht nur schon seit Jahren vertraglich vereinbart, sondern ihrerseits auch Bestandteil von über das einzelne Mietverhältnis hinausgehenden weiteren Vertragsverhältnissen.

Wer z.B. 2010 in notwendigen Wohnraum in Berlin investiert hat und seine langfristige Kalkulation – im Vertrauen auf den Rechtsstaat und die Kontinuität des Rechtsrahmens – auf die 2010 gültigen Gesetze zur Gestaltung von Mieten basierte, würde durch das MietenWoG plötzlich kriminalisiert und sähe sein Eigentum entwertet. Was gültiges Recht war, würde so mit einem Mal zu Unrecht.

Das beträfe nicht nur das unmittelbare Mietvertragsverhältnis. Vielfach würden darüber hinaus die mit den finanzierenden Banken vereinbarten Parameter nicht mehr eingehalten werden können (z.B. die vereinbarte Tilgungshöhe). Dies würde zu Kreditkündigungen und massiven wirtschaftlichen Problemen für gesetzestreue Vermieter führen, die sich dadurch in ihrem Vertrauen in das Funktionieren und die Verlässlichkeit des Rechtsstaats enttäuscht sähen.

b) Verstoß gegen das Rückwirkungsverbot

Obwohl das MietenWoG erst Anfang 2020 in Kraft treten soll, beinhaltet es an verschiedenen Stellen Rückbezüge auf den Stichtag des 18. Juni 2019. Eine Rückwirkung von Gesetzen aber ist nur zulässig, wenn sie mit Rechtssicherheit und Vertrauensschutz des Bürgers (Rechtsstaatsprinzip des Art. 20 Abs. 3 GG) vereinbar ist. Das ist bei dem MietenWoG nicht der Fall.

Beispiel: Neuvermietung am 19. Juni 2019

Nehmen wir folgenden Fall: Die Leiterin der Vermietungsabteilung eines Wohnungsunternehmens unterzeichnet am 17. Juni 2019 einen Mietvertrag, den der künftige Mieter am 19. Juni 2019 gegenzeichnet. Der Mietpreis liegt innerhalb der Bestimmungen nach der Mietpreisbremse, aber über den nach § 5 MietenWoG vorgesehenen Obergrenzen. Damit fällt der Mietvertrag unter § 3 Abs. 2 MietenWoG. Die Miete, die am 17. Juni 2019 noch zulässig gewesen wäre, soll es zwei Tage später bei Vertragsabschluss nicht mehr sein. Das hätte zur Konsequenz, dass das Wohnungsunternehmen gegen das gesetzliche Verbot nach § 3 Abs. 2 MietenWoG verstößt, die vertragliche Regelung hinsichtlich der zu viel gezahlte Miete wäre nichtig. Der Mieter könnte die Mietdifferenz nach §§ 812 ff BGB zurückfordern. Das Wohnungsunternehmen sähe sich zudem dem Vorwurf einer Ordnungswidrigkeit gem. § 10 MietenWoG und erheblichen Bußgeldern ausgesetzt.

Mit diesem Beispiel wird klar, dass es sich – anders als in der Begründung des Gesetzesentwurfs behauptet – nicht um eine tatbestandliche Rückanknüpfung, sondern eine Rückbewirkung von Rechtsfolgen handelt. Die bereits fällig gewordene und bezahlte Miete verlöre durch das später in Kraft tretende Gesetz teilweise ihren Rechtsgrund. Diese sogenannte echte Rückwirkung aber ist grundsätzlich unzulässig und kann nur im Ausnahmefall gerechtfertigt werden. Zur Begründung wird in dem Referentenentwurf angeführt, dass ab dem Zeitpunkt der Beschlussfassung durch den Senat das Vertrauen der Bürger in den Fortbestand der Regelungen im BGB nicht mehr geschützt gewesen sei. Richtig ist hingegen, dass es auf den Zeitpunkt des Gesetzesbeschlusses selbst ankommt. Der Zeitpunkt, zu dem ein Gesetzesentwurf oder gar nur der Beschluss eines Eckpunktepapiers an die Öffentlichkeit gelangt, kann das Vertrauen des Bürgers in den Bestand des geltenden Rechts nicht beeinträchtigen (so das Bundesverfassungsgericht in ständiger Rechtsprechung, bspw. BVerfG, Urteil vom 19. Dezember 1961 - 2 BvL 6/59). Ganz abgesehen davon, dass sich der Inhalt der geplanten Regelungen vom Stichtag bis zum jetzigen Stand auch wesentlich verändert hat.

c) Ungerechte Gleichbehandlung von Ungleichen – z.B. von Genossenschaften und anderen gemeinwohlorientierten Vermietern

Das MietenWoG stellt Mietverhältnisse „in der eigenen Sphäre“ (also z.B. Mietverhältnisse zwischen Gesellschafter und Gesellschaft, Betriebswohnungen, Wohnungen von Wohnungsbaugenossenschaften) mit sonstigen Mietverhältnissen gleich. Völlig ungleiche Sachverhalte werden hier willkürlich gleichbehandelt.

Diese Diskrepanz wird gerade am Beispiel der **Genossenschaften** sehr deutlich. Hier wird, vereinfacht gesprochen, auf Grundlage von Genossenschaftsgesetz und entsprechenden Satzungen Wohnraum von einem Unternehmen an dessen Eigentümer vermietet. Die Nutzungskonditionen werden dabei auf Grundlage der gesetzlich verbrieften genossenschaftlichen Selbstverwaltung in den Satzungen eindeutig geregelt; außerdem haben die Genossenschaftsmitglieder als Anteilseigner über die genos-

senschaftlichen Gremien auf die Konditionen der Nutzung sowie auf die Verwendung von evtl. Überschüssen weitreichenden Einfluss. Damit haben Wohnungsgenossenschaften ein klares Distinktionsmerkmal gegenüber anderen Marktteilnehmern und müssten von den Bestimmungen des MietenWoG – das ja der Begründung nach speziell auf den Schutz von Mieterinnen und Mietern abzielt – folgerichtig ausgenommen werden. Ähnliches gilt auch für **andere gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen** wie z.B. den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die z.B. per Satzung, Gesetz oder Zusatzvereinbarungen soziale Beschränkungen für ihre Bestandsbewirtschaftung zu beachten haben.

d) Verbauen des Rechtsweges

Die Höhe des im Falle eines Verstoßes angedrohten Ordnungsgeldes von bis zu 500.000 Euro könnte aufgrund ihrer in keinem Verhältnis zum vermeintlich geahndeten Schaden stehenden Höhe einer Verwehrung des Rechtsweges gleichkommen. Insbesondere kleinere Vermieter würden entmutigt und wären letztlich außerstande, die Rechtmäßigkeit von Bescheiden vor Gericht prüfen zu lassen, ohne dadurch ihre wirtschaftliche Existenz aufs Spiel zu setzen.

II.3 Weitere rechtliche Bedenken

a) Datenschutz

Der Entwurf ermächtigt die Behörden zu weitreichenden Eingriffen in die Datenautonomie von natürlichen und juristischen Personen. Zwar ist mit Art. 6 Abs. 1 Satz 1 e) DSGVO in Verbindung mit § 3 BlnDSG eine Rechtsgrundlage gegeben für die Verarbeitung von personenbezogenen Daten, soweit diese für die Ausübung öffentlicher Gewalt, die dem Verantwortlichen übertragen wurde, erforderlich ist. Dies allein ist aber aus datenschutzrechtlicher Sicht nicht ausreichend. Denn für die Verarbeitung muss vielmehr eine konkrete Grundlage im Unionsrecht oder im Recht eines Mitgliedstaats bestehen, die den Anforderungen der DSGVO entspricht. Der Referentenentwurf schafft in § 2 Abs. 4 eine Grundlage für die Datenverarbeitung. Dort heißt es:

„(4) Die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen sind befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist. Die Übermittlung personenbezogener Daten an andere Behörden ist zulässig, soweit dies zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben dieser Behörden erforderlich ist.“

Diese Rechtsgrundlage mag zwar zunächst den formellen Vorgaben der DSGVO entsprechen, wonach ein formelles Gesetz in jedem Fall als Rechtsgrundlage ausreichend ist. Inhaltlich wiederholt die Regelung die Vorgaben des Berliner Datenschutzgesetzes zur Zulässigkeit der Verarbeitung personenbezogener Daten durch öffentliche Stellen des Landes Berlin. Nach § 3 BlnDSG ist die Verarbeitung personenbezogener Daten zulässig, wenn sie zur Erfüllung der in der Zuständigkeit des Verantwortlichen liegenden Aufgabe oder in Ausübung öffentlicher Gewalt, die dem Verantwortlichen übertragen wurde, erforderlich ist.

Konkrete Vorgaben zur Datenverarbeitung – zur Durchführung des Gesetzes – enthält der Entwurf allerdings nicht. Im Einzelfall wird sich insoweit die Frage stellen, ob eine von der Behörde durchgeführte Verarbeitung personenbezogener Daten wirklich zur Bewältigung ihrer Aufgaben erforderlich ist. Denn ein Gesetz als Eingriffsgrundlage in Bürgerrechte (vgl. Art. 8 EU Grundrechts-Charta) muss nach rechtsstaatlichen Grundlagen immer ausreichend bestimmt sein. Insbesondere fehlen derzeit folgende Angaben:

- welche allgemeinen Bedingungen für die Regelung der Rechtmäßigkeit der Verarbeitung durch den Verantwortlichen gelten,
- welche Arten von Daten verarbeitet werden,
- welche Personen betroffen sind,

- an welche Einrichtungen und für welche Zwecke die personenbezogenen Daten offengelegt werden dürfen,
- welcher Zweckbindung sie unterliegen,
- wie lange sie gespeichert werden dürfen und
- welche Verarbeitungsvorgänge und -verfahren angewandt werden dürfen, einschließlich Maßnahmen zur Gewährleistung einer rechtmäßig und nach Treu und Glauben erfolgenden Verarbeitung.

b) Zu unbestimmte Eingriffs- und Kontrollrechte der Bezirke

Mit dem vorgenannten Punkt der Bedenken hinsichtlich des Datenschutzes stehen auch die großen Bedenken hinsichtlich der sehr weit gefassten und vielfach pauschalen Ermächtigungen der Behörden bzw. der von ihnen „Beliehenen“ für die Wahrnehmung der ihnen vom Gesetz zugeordneten Kontrollrechte. Einige Beispiele:

§ 2 Abs. 3 Satz 3: „Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen sind verpflichtet, dem zuständigen Bezirksamt auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.“

§ 3 Abs. 1 Satz 5: „Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern (...) jederzeit auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag oder in den Fällen des Satzes 3 die zum Ende der letzten Vermietung vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich mitzuteilen.“

§ 4 Abs. 5: „Die Mieterinnen und Mieter haben dem zuständigen Bezirksamt alle Tatsachen sowie Änderungen in den Verhältnissen, die für die Herabsetzungsentscheidung nach Absatz 1 erheblich sind, unverzüglich mitzuteilen.“

Schon bei diesen drei Beispielen wird deutlich, dass das MietenWoG einen Geist des Misstrauens des Staates gegenüber natürlichen und juristischen Personen atmet. Dieser Geist der kontinuierlichen Überwachung ist dem Grundgesetz völlig fremd – im Gegenteil versteht es sich als Stärkung natürlicher und juristischer Personen gegenüber dem Staat. Diese Relation würde durch das MietenWoG in ihr Gegenteil verkehrt. Folge hiervon wäre letztlich, dass sämtliche Mietverhältnisse ständig Gegenstand staatlicher Kontrolle und Eingriffe wären; alle Mietverhältnisse würden zu perpetuell offenen Verwaltungsfällen, bei denen die Behörde oder die von ihr Beliehenen Vermieterinnen und Vermieter wie Mieterinnen und Mieter jederzeit zum Rapport bestellen könnte. In Verbindung mit den drakonischen Strafzahlungsandrohungen von § 10 entfalten diese Bestimmungen eine verhängnisvolle Wirkung aus Obrigkeitsdenken, Einschüchterung, stetigem Misstrauen und Denunziantentum.

II.4 Mangelhafte Begründung

In der Begründung des Gesetzes heißt es, dass das MietenWoG auf die sich stetig verschärfende Anspannung des Wohnungsmarkts reagiere. Diese zeige sich insbesondere bei den Wiedervermietungspreisen, die 2018 in Berlin auf 11,09 Euro nettokalt je Quadratmeter gestiegen seien. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Leerstandsquote und die Mietbelastungsquote rekurriert. Aus diesen Kennwerten wird eine manifeste oder drohende Verdrängung von Mieterinnen und Mietern aus ihren angestammten Quartieren abgeleitet, was wiederum einen Eingriff des Staates auf Grundlage des Sozialstaatsgebots aus Art. 20 GG sowie des Wohnraumversorgungsauftrags des Landes Berlin aus Art. 28 VvB rechtfertige. Das MietenWoG diene vor diesem Hintergrund dem Zweck, diesen Fehlentwicklungen entgegen zu wirken und den Wohnungsmarkt zu entspannen.

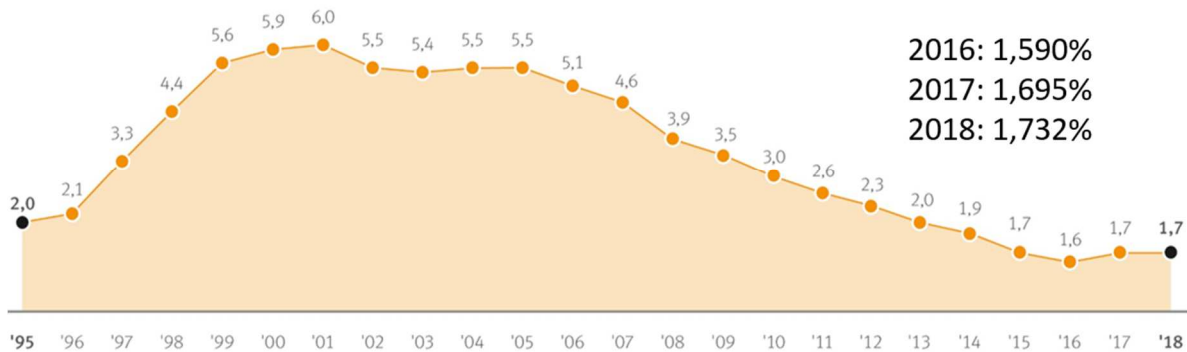
Die statistischen Grundlagen dieser Analysen halten allerdings einer näheren Betrachtung nicht stand. Damit sind sie als Begründung für einen Eingriff von so großer Reichweite nicht geeignet.

a) Unklare Leerstandsquote

So ist die Leerstandsquote in Berlin in den letzten Jahren zwar zweifellos deutlich gesunken; gesamtstädtische Daten liegen aber nicht vor. Verlässlich sind in diesem Zusammenhang nur die Daten des

BBU, bei dem die Angaben auf jährlichen Vollerhebungen unter seinen rund 144 Berliner Mitgliedsunternehmen beruhen. Dank der großen Neubauanstrengungen der Mitgliedsunternehmen konnten diese Leerstandszahlen – trotz des gleichzeitigen anhaltend starken Zuzugs nach Berlin – mittlerweile stabilisiert werden bzw. weisen sogar auf **erste Anzeigen leichter Entspannungserfolge** hin.

Grafik: Leerstandsentwicklung bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin



Für die übrigen rund 57 % des Berliner Mietwohnungsmarkts gibt es allerdings keine belastbaren Zahlen. Auch wenn der Markt insgesamt unstrittig angespannt ist, bleibt das MietenWoG eine Konkretisierung des Ausmaßes aber schuldig – angesichts der Reichweite seiner Bestimmungen ein Defizit.

b) Höhe der Wiedervermietungsmieten statistisch erheblich verzerrt

Gewichtige Bedenken lassen sich auch gegen die im MietenWoG gemachten Annahmen zur Höhe der Wiedervermietungspreise anführen. Die hierzu verwendeten Angebotsmieten spiegeln den Markt nur sehr eingeschränkt und vor allem nach oben verzerrt wider – zumal mit Blick auf den in der Begründung angeführten Zeitraum (2006 bis 2018). Während im Jahr 2006 noch ein Großteil der Wohnungsangebote über Inserate auf den Markt gebracht wurden, hat sich die Vergabepraxis inzwischen deutlich gewandelt – mit entsprechenden (aber im MietenWoG nicht berücksichtigten) Auswirkungen auf die Qualität des statistischen Fundaments von Angebotsmieten.

Bei den BBU-Mitgliedsunternehmen mit ihrem Anteil am Berliner Mietwohnungsbestand von gut 43 % und ihren Bestandsmieten von durchschnittlich 6,15 Euro lagen die tatsächlich realisierten Neuvertragsmieten 2017 im Durchschnitt bei 7,45 Euro nettokalt je Quadratmeter, und damit deutlich unterhalb der in der gesetzlichen Begründung genannten 11,09 Euro (die Angabe entstammt vermutlich der BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, eine Quellenangabe fehlt). Auch der Mittelwert des Berliner Mietspiegels von 2019 weist mit 6,72 Euro einen deutlich niedrigeren Wert als die in der Begründung angegebene Angebotsmiete aus – obwohl in die Erstellung des Mietspiegels neben Bestandsmieterhöhungen auch Wiedervermietungsmieten einfließen.

Diese Diskrepanz hat eine klare Begründung: Angebotsmieten stammen ausschließlich von medial zugänglichen Plattformen. Sie haben die große Schwäche, dass dort sowohl Neubau-Angebotsmieten als auch die Angebote von besonders luxuriösen Wohnungen einen erheblichen Einfluss haben. Nachweislich günstige Wohnungsangebote von Genossenschaften, städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder zahlreichen privaten Kleinvermietern sind auf diesen Portalen kaum bzw. nicht repräsentiert. Gerade die günstigen Wohnungen werden mittlerweile vielfach direkt (bzw. über Wartelisten) vergeben, so dass ihre Mieten nicht (mehr) in den Analysen der Angebotsmieten berücksichtigt werden. So sind von insgesamt 52.237 im IBB Wohnungsmarktbericht 2018 erfassten Angebotsmieten gerade einmal 231 „Genossenschaften und Gemeinnützigen“ zuordenbar – und damit weniger als 0,7 % der Angebote, die einem Anbietertyp zugeordnet werden konnten. Im Ergebnis erscheinen die Angebotsmieten deutlich höher als das, was im Durchschnitt tatsächlich am Markt gezahlt wird.

Vermutlich liegen die realen Werte für Wiedervermietungsmieten zwischen den Angebotsmieten (11,09 €) und den BBU-Wiedervermietungsmieten (7,45 €). Einen Anhaltspunkt für die tatsächliche Entwicklung kann der Blick auf die vom Amt für Statistik ermittelten Verbraucherpreisindizes geben. Hier zeigt sich, dass die Mietentwicklung im Gleichklang mit der allgemeinen Preisentwicklung erfolgt (Verbraucherpreise insgesamt 2010-2018: +12,2 %; Nettokaltmieten: 15,3 %).

Verbraucherpreisindex für das Land Berlin für das Land Berlin (2010 \triangleq 100)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Δ 2010 bis 2018
Verbraucherpreisindex Insgesamt	100,0	102,3	104,6	106,9	107,8	107,7	108,2	110,0	112,2	12,2%
Nettokaltmieten	100,0	101,6	103,3	106,0	107,7	109,1	110,4	112,5	115,3	15,3%
Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke	100,0	102,8	107,0	111,5	112,2	112,3	113,2	115,5	118,1	18,1%

Preisindex für die Instandhaltung von Wohngebäuden für das Land Berlin für das Land Berlin (2015 \triangleq 100)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Δ 2010 bis 2018
	100,0	102,5	105,3	107,9	110,5	113,1	117,0	122,1	129,0	29,0%

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

c) Fragwürdige Herleitung der Mietbelastungsquoten

Auch die in der Begründung angeführten Mietbelastungsquoten sind fragwürdig; zudem wird ihre Herleitung nicht dargelegt, sowie sie auch auf veralteten Angaben aus den Jahren 2002 und 2014 basieren. Es ist zu vermuten, dass für die Berechnung die Kennzahlenstruktur aus den Angebotsmieten mit ihren bereits angeführten erheblichen statistischen Mängeln einerseits sowie Zahlen zu einer fiktiven Einkommensentwicklung andererseits herangezogen worden sind. Denn auch bei den Angaben zu den **Haushaltseinkommen** gibt es keine validen Zahlen, die über die tatsächliche Entwicklung in dieser Zeitspanne Auskunft geben könnten.

Beide Kennzahlen sind daher für eine derartige Berechnung völlig ungeeignet, erst recht für die Begründung eines derart tiefgreifenden Eingriffs in den Mietwohnungsmarkt. Tatsächlich betont der Senat selbst immer wieder die gute Entwicklung sowohl der Berliner Haushaltseinkommen als auch der Beschäftigung, die sich beide wiederum in der hervorragenden Lage des Berliner Landeshaushalts spiegeln; vor diesem Hintergrund kann auch auf eine (deutlich) gestiegene wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Haushalte geschlossen werden. Das zeigen auch die Erfahrungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins. Deren Mieterinnen und Mieter können auf Basis der zwischen den Unternehmen und dem Berliner Senat geschlossenen Kooperationsvereinbarung ihre Miete per Härtefallantrag auf 30 % des Haushaltsnettoeinkommens absenken lassen. Bei insgesamt rund 306.000 Wohnungen gab es 2018 nur 693 Härtefallanträge (rd. 0,2 % der Mieterhaushalte) auf Absenkung der Mieten bzw. Absenkung oder Aussetzen von Erhöhungen. Davon konnten nach Prüfung der Voraussetzungen 354 Härtefallanträge bewilligt werden (rd. 0,1 % der Mieterhaushalte).

d) Keine Belege für Segregationsbewegungen

Dass in Berlin kleinräumige Veränderungen in der sozialen Bewohnerstruktur stattfinden, ist völlig unstrittig; ebenso wenig die damit verbundenen und zu vermeidenden persönlichen Härten der davon jeweils Betroffenen. Allerdings bleibt das MietenWoG konkrete Belege für die Behauptung schuldig, solche Segregationsbewegungen fänden in Berlin großräumig und auf breiter Front statt; bzw. dass das MietenWoG könne dabei ggf. Abhilfe schaffen.

Gegen diese Annahme spricht der in Berlin mit mittlerweile über 500.000 Wohnungen (= rd. 31 %) sehr hohe und in allen Lagen der Stadt präsente Anteil öffentlicher und genossenschaftlicher Wohnungen: beide Vermietergruppen stehen in besonderem Maße für bezahlbares Wohnen gerade auch für untere Einkommensschichten und damit für soziale Durchmischung.

e) Wirkungslose Mietenregulierung?

Darüber hinaus wird in der Begründung behauptet (S. 9), dass die bisherigen Maßnahmen zur Mietenregulierung in Berlin keine Erfolge gezeitigt hätten – beispielsweise die „Kappungsgrenzenverordnung“ von 2013 (2018 verlängert bis 2023) oder die „Mietpreisbremse“ von 2015. Der Berliner Mietspiegel von 2019 zeigt aber mit seiner durchschnittlichen jährlichen Steigerung um nur noch 2,5 Prozent (Mietspiegel 2017: +4,6 % p.a.), dass die Mietenentwicklung in Berlin deutlich abgebremst worden ist. Das bewertete auch Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher in ihrer Pressemitteilung anlässlich der Vorstellung des Mietspiegels am 13. Mai 2019 so: „Das ist (...) ein deutliches Zeichen dafür, dass die mietenstabilisierenden Maßnahmen des Landes Berlin Wirkung zeigen.“

Fazit: Die formellen und materiellen verfassungsmäßigen Bedenken gegen ein MietenWoG wiegen schwer. Der Landesgesetzgeber darf Regelungen, die durch den Bundesgesetzgeber geschaffen wurden, nicht nochmals regeln oder gar modifizieren, da das Grundgesetz anordnet, dass Bundesrecht Landesrecht bricht. Das BGB gilt also in Mietsachen weiterhin und kann im Sinne der Einheitlichkeit und Eindeutigkeit der Rechtsordnung nicht durch Landesgesetz außer Kraft gesetzt werden. Andernfalls würde in Berlin in Mietsachen ein anderes Recht gelten als im übrigen Bundesgebiet. Dass der Referentenentwurf des MietenWoG in seiner Begründung an einigen Stellen sogar auf das BGB verweist (z.B. S. 24 Ausführungen zu § 6 Abs. 2 S. 1), macht die Paradoxie und die fehlende innere Konsistenz des Referentenentwurfs besonders deutlich. Da keine Gesetzgebungskompetenz besteht, wäre das Gesetz nichtig und seine Bestimmungen nicht bindend.

Darüber hinaus sind die dem MietenWoG zugrundeliegenden Annahmen völlig unzulänglich und damit unzureichend zur Begründung des beabsichtigten sehr weitreichenden Eingriffs. Das betrifft sowohl die Verwendung der statistisch sehr angreifbaren „Angebotsmieten“ zur Ermittlung einer fiktiven Miethöhe als auch die Unklarheiten hinsichtlich der Entwicklung der Haushaltseinkommen oder der Mietbelastungsquoten.

III. Langfristige Erschütterung des Rechtsfriedens im Mietverhältnis

Beim MietenWoG handelt es sich – auch nach wiederholten Aussagen des Berliner Senats – um rechtliches Neuland. Entsprechend groß sind angesichts der Reichweite des geplanten Eingriffs die rechtlichen Unsicherheiten, die sich insbesondere auch aus den unter Punkt I. in dieser Stellungnahme angeführten Argumenten ergeben.

III.1 Aushebelung des Mietspiegels, oder: Mit dem Mietendeckel zum Mietenturbo

Die bewährte Mietspiegelsystematik ist Herzstück des sozialen Mietrechts in Deutschland. Sie führt bundesweit zu rechtlich zulässigen und gewollten Dämpfungen. Der BBU hat deshalb die Erarbeitung der Mietspiegel immer konsequent unterstützt und diese Mietspiegel auch mit ihrer Dämpfungswirkung anerkannt – teilweise als einziger Vermieterverband. Umso bedenklicher ist aus Sicht des BBU, dass ein MietenWoG den qualifizierten Berliner Mietspiegel aushebeln würde. Denn: Bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln dürfen laut BGB nur solche Mieten berücksichtigt werden, die sich am Markt gebildet haben und entsprechend die Marktrealität abbilden. Am Berliner Mietwohnungsmarkt würden sich die Mieten nach Inkrafttreten eines MietenWoG aber nicht mehr frei bilden bzw. wären staatlich reglementiert. Der am 13. Mai 2019 erst in Kraft gesetzte neue Berliner Mietspiegel – erstmals seit 2013 wieder von allen drei Vermieterverbänden anerkannt – würde mit dem zum 11. Januar 2020 geplanten Inkrafttreten des MietenWoG außer Kraft treten.

Für die Zeit nach Aufhebung des MietenWoG – ob wie im Gesetz nach 5 Jahren vorgesehen oder bereits vorzeitig per Gerichtsurteil – hieße das: Für Mieterhöhungen nach BGB könnten Vermieter- und Mieterseite für die Bestimmung der zulässigen Miete nicht mehr auf durch den Mietspiegel abgebildete ortsübliche Vergleichsmiete zurückgreifen, sondern müssten diese durch Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten belegen. Das vorhersehbare Ergebnis wäre – zumal nach einem so langen Mietenmoratorium – dass gerade die „schwarzen Schafe“ innerhalb kurzer Zeit kräftige Mieterhöhungen durchführen würden. Aus dem „Mietendeckel“ des MietenWoG würde so nach Auslaufen ein „Mietenturbo“.

Für einen qualifizierten Mietspiegel nach den Bestimmungen von § 558d BGB bestünde nach regulärem Auslaufen des MietenWoG erst 6 Jahre später, also 2031, wieder eine rechtssichere Grundlage. Ohne Mietspiegel würde dem Senat aber auch für alle anderen Fälle, wo Orientierungsmieten benötigt werden, eine Grundlage fehlen – beispielsweise bei den Kosten der Unterkunft oder bei öffentlich geförderten Wohnungen, in deren Förderbestimmungen die Erhöhung nach Mietspiegel vorgegeben ist.

III.2 Anfechtung vor Gericht in langwierigen Verfahren

Etliche politische und wirtschaftliche Akteure haben bereits angekündigt, gegen das MietenWoG zu klagen – bis hin zur Anstrengung von Normenkontrollverfahren vor den Verfassungsgerichten von Land und Bund. Einige Verfahren aufgrund konkreter Fragen, die sich für die wohnungswirtschaftliche Praxis z.B. aus den Eckpunkten vom 18. Juni 2019 oder der angekündigten Rückwirkungsfrist zum 18. Juni 2019 ergeben haben, sind bereits anhängig.

Es liegt deshalb auf der Hand, dass ein solches Gesetz sowohl bei Vermieterinnen und Vermietern als auch Mieterinnen und Mietern zu jahrelanger Rechtsunsicherheit führen würde. Auf der Vermieterseite wäre – als nur eine von vielen Folgen – ein Investitionsattentismus als gravierende Folge zu nennen; also ein Aufschieben von Investitionen, bis hinsichtlich eines rechtlichen Sachverhalts bzw. einer Vorschrift die Sicherheit gebende Klarheit besteht.

Auf Mieterseite wäre eine gravierende Folge die Ungewissheit, wie im Falle von Mieterhöhungen zu verfahren sei, insbesondere auch mit Blick auf die Wahrscheinlichkeit einer gerichtlichen Aufhebung mit entsprechenden evtl. Zahlungsansprüchen an die Mieterinnen und Mieter. Aus dieser Perspektive

wäre das MietenWoG ein Experiment auf Kosten aller – nicht nur von Vermieterinnen und Vermietern sowie Mieterinnen und Mietern, sondern z.B. auch von mittelständischen Handwerks- und Baufirmen.

III.3 Wer ist bei Rechtsstreitigkeiten zuständig, welches Recht gilt?

Erschwert würden die unter dem vorherigen Punkt angeführten Bedenken noch durch die Unsicherheit, welches Recht (BGB oder MietenWoG) im Falle von Rechtsstreitigkeiten zur Anwendung käme. Wie sollten Mieterhöhungsverlangen oder Modernisierungsumlagen künftig begründet werden? Welche Fristen gälten, wenn das BGB durch widersprüchliches Landesrecht konterkariert würde? Welche Einspruchsmöglichkeiten gäbe es, welche Verfahrenswege wären einzuhalten? Ein MietenWoG würde absehbar letztlich zu einem Gerichts-Chaos führen, in dem Verfahren sowohl höchst ungewisse Ausgänge als auch einen höchst ungewissen Bestand hätten – beispielsweise, wenn in Mietsachen auf Grundlage eines (unwirksamen?) Berliner Landesgesetzes der Instanzenweg bis zu den obersten Bundesgerichten beschritten würde.

Fazit: Ein MietenWoG würde absehbar zu einer gravierenden Erschütterung des Rechtsfriedens zwischen Mieter- und Vermieterseite führen. Dies ginge zu Lasten nicht nur der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Mieterinnen und Mieter, sondern auch der Verwaltung, der Gerichte und letztlich auch des Vertrauens in das Funktionieren des Rechtsstaats insgesamt.

IV. Wirtschaftliche Auswirkungen: Konterkarieren von Marktentspannung und weiteren gesellschaftlichen Zielen

In der Begründung zu einem MietenWoG heißt es (S. 8 f.): „Die Hauptursache dieser Wohnungsmarktentwicklung ist die seit Jahren steigende Nachfrage nach Wohnraum im Land Berlin. Diese Nachfrage konnte bislang nicht durch eine entsprechende Angebotserweiterung – vor allem durch Wohnungsneubau – gedeckt werden. (...) Die Aufgabe eines Sozialstaats ist es, diesem Kräfteungleichgewicht (...) wirksame Maßnahmen entgegenzusetzen.“

Das MietenWoG soll ein Instrument zur Erreichung dieses Ziels sein. Hierzu müsste es dafür Sorge tragen, dass die – in der Begründung zutreffend als Ursache der Anspannung benannten – angesichts des Bedarfs zu niedrigen Neubauzahlen in Berlin gesteigert würden. Dazu würde aber ein MietenWoG keinen Beitrag leisten – im Gegenteil.

IV.1 Erhebliche Einnahmeverluste

Tatsächlich würden die Vorschriften eines MietenWoG zu erheblichen Einnahmeverlusten auf Vermietenseite führen. Nach ersten sehr vorsichtigen Schätzungen könnten sich diese allein für die BBU-Mitgliedsunternehmen auf über 200 Millionen Euro pro Jahr summieren. Unter Annahme eines wohnungswirtschaftlich gebräuchlichen Eigenkapitalansatzes von 20 % bei Investitionsprojekten stünden diese 200 Millionen Euro Einnahmeverluste entsprechend für ein Investitionsvolumen von rund 1 Milliarde Euro pro Jahr. Das wären rund 56 % des von den BBU-Mitgliedsunternehmen 2018 getätigten Gesamtinvestition in Höhe von rund 1,8 Milliarden Euro.

IV.2 Auswirkungen auf genossenschaftlichen und privaten Neubau

Vor diesem Hintergrund ist damit zu rechnen, dass sowohl (umfangreichere) Modernisierungen, wie sie zur energetischen und klimagerechten sowie zur demografischen Weiterentwicklung der Bestände notwendig sind – als auch Neubauprojekte vor allem genossenschaftlicher und privater Bauherren unterbleiben würden. Tatsächlich hat schon allein die Diskussion über ein MietenWoG nach Aussagen von Bau- und Handwerksverbänden bei Aufträgen für Bau- und Handwerksunternehmen zu einer Stornierungswelle geführt. Der Verband der Bauindustrie rechnet vor diesem Hintergrund für die nächsten Jahre mit um bis zu 7 Milliarden Euro reduzierten Umsätzen bei seinen mittelständisch geprägten Berliner Mitgliedsunternehmen. Weiter verschärft wird dies durch die parallel angeschobene Bundesratsinitiative des Landes Berlin zur Aufhebung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer, die Eigentümer mit Kosten in mehrstelliger Millionenhöhe belasten würde.

Im Ergebnis eines MietenWoG würde also aller Voraussicht nach die Neubautätigkeit in Berlin nicht zu-, sondern abnehmen. Einer BBU-Umfrage vom Juni 2019 unter seinen Berliner Mitgliedsunternehmen zufolge gehen 24 % von ihnen davon aus, dass sie im Falle eines solchen Gesetzes ihre Neubauproduktionen ganz einstellen müssten; weitere 30 % sehen eine deutliche Reduktion vorher. Entsprechend würde sich der Angebotsmangel am Berliner Wohnungsmarkt sogar noch verstärken – mit den Mieterinnen und Mietern als Leidtragenden. Dass der Neubau mit Fertigstellungsdatum ab 2014 von den Bestimmungen des MietenWoG ausgenommen sein soll (§ 1), ändert an diesem Befund nur wenig: wird doch das Eigenkapital für solche Investitionsprojekte aus den im Bestand erzielten Überschüssen erwirtschaftet, die dann jedoch aufgrund des Mietenmatoriums allenfalls noch eingeschränkt gegeben wären.

IV.3 Gefährdung der Klimaschutzziele des Landes Berlin

Neben den Anstrengungen zur Entspannung des Berliner Mietwohnungsmarkts würden durch die Einnahmeverluste auch noch weitere wichtige gesamtgesellschaftliche Ziele durch ein MietenWoG konterkariert.

Der bereits zitierten Umfrage zufolge sehen fast 90 % der BBU-Mitgliedsunternehmen voraus, im Falle eines MietenWoG ihre Modernisierungsinvestitionen ganz oder deutlich einschränken zu müssen, fast 55 % sehen deutliche Abstriche auch bei der Instandhaltung vorher. Gespart werden müsste vorhersehbar bei Projekten zur energetischen Modernisierung (22 % völlige Einstellung, 69 % deutliche Reduktion) oder der Wohnumfeldgestaltung (rd. 19 % völlige Einstellung, 71 % deutliche Reduktion).

Sinkende Modernisierungsinvestitionen würden also insbesondere **Energiewende-Projekte** treffen – und das in Zeiten, wo junge Leute bei den „Fridays for Future“ für mehr Klimaschutz auf die Straße gehen. Ein MietenWoG wäre nicht nur ein fatales Signal gegen diese dringend erforderlichen Klimaschutzanstrengungen, sondern auch gegen ein im Koalitionsvertrag des Berliner Senats sowie auch im Grundgesetz (Art. 20a GG) formuliertes prioritäres Politikziel.

Betroffen wären darüber hinaus auch Projekte zur **generationengerechten Weiterentwicklung** des Wohnungsbestandes, und damit ein weiteres wichtiges Politikziel sowohl des Berliner Senats als auch des Bundes. Unter einem MietenWoG wären Maßnahmen wie z.B. der Einbau von Aufzügen, die schwellenarme Modernisierung von Bädern oder der Anbau von schwellenarmen Balkonen allenfalls noch sehr eingeschränkt zu finanzieren.

IV.4 Deutliche wirtschaftliche Benachteiligung sozialer Vermieter

Besonders schädlich würde sich mit Blick auf die wirtschaftlichen Folgen die Vorschrift auswirken, dass bei Wiedervermietung höchstens die Vormiete genommen werden könnte (§ 3 Abs. 1 und 2), sofern sie unter der Mietobergrenze liegt, auf die sie sonst abgesenkt werden müsste.

Wie sollten dann aber noch die Modernisierungen finanziert werden, die von den Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft in der Regel bei einem Mieterwechsel durchgeführt werden? Nach durchschnittlichen (!) Wohndauern von rund 20 Jahren in einer Wohnung von BBU-Mitgliedsunternehmen – bei Genossenschaften sogar vielfach noch deutlich länger – entstehen dabei Kosten von 20.000 Euro und mehr. Beim Beispiel einer Genossenschaft sind nach über mehrere Jahrzehnte gehender Verweildauer eines Mitglieds in einer Wohnung rund 35.000 Euro für Elektro-, Tischler-, Sanitär- und Malerarbeiten angefallen. Durch die Anhebung der Miete bei Wiedervermietung von 5,80 auf 6,50 Euro hat sie einen Horizont von 30 Jahren, bis diese Investitionen refinanziert sind. Bislang werden diese Kosten aus Rücklagen und einer moderaten Anpassung der Wiedervermietungsmieten refinanziert. Das wäre unter einem MietenWoG aber nicht mehr möglich, so dass diese Investitionen unterbleiben müssten.

Die Folgen: weniger Investitionen in Klimaschutz und Klimaanpassung, sinkender Wohnkomfort, wesentlich weniger generationsgerechte Anpassungen des Wohnungsbestandes sowie nicht zuletzt auch Einschränkungen für das Stadtbild. Besonders perfide: Gerade die Unternehmen, die in der Vergangenheit aus sozialem Verantwortungsbewusstsein auf eine Modernisierungsumlage verzichtet haben, würden nach den Vorgaben des MietenWoG stark benachteiligt (vgl. Pkt. V zu § 5 Abs. 3).

IV.5 Herabsetzung der Bonität

Zusätzlich würde die Investitionskraft der Wohnungsunternehmen durch die im Licht eines MietenWoG vielfach notwendige Neubewertung von Kreditsicherheiten und -konditionen untergraben. Die erwarteten Mieteinnahmen sind die wesentliche Grundlage für die Bewertung von Gebäuden. Werden die Mietentwicklungsmöglichkeiten per Gesetz gravierend verändert, kann das nicht ohne Folgen auf diese Bewertung haben. Durch das MietenWoG könnten deshalb auf der Basis geltenden Rechts definierte Finanzierungen in Frage gestellt werden. Der Schaden wäre dann bei den Wohnungsunternehmen, aber auch bei den Banken und den ausführenden Handwerks- und Baudienstleistern – darüber hinaus in Form sinkender Investitionsmöglichkeiten auch bei den Mieterinnen und Mietern sowie Berlin insgesamt.

IV.6 Mehr Wohnen für einkommensschwache Haushalte?

Das pauschale Mietenmoratorium bzw. die Vorgabe zu einer pauschalen Absenkung der Mieten bei Wiedervermietung, sofern die Vormiete über den in § 5 Abs. 1 definierten Obergrenzen liegt, richten sich an alle Einkommensgruppen. Im Ergebnis würden – vor allem in Verbindung mit den Bestimmungen in § 4 Abs. 2 (Definition „überhöhte Miete“ mit der Möglichkeit zur Beantragung der Absenkung der Miete, sofern diese 30 % des anrechenbaren Gesamteinkommens des Mieterhaushalts übersteigt) – insbesondere einkommensstärkere Haushalte von einem MietenWoG profitieren. Sie würden bei der Bewerberauswahl vermutlich auf einem engen Wohnungsmarkt von vielen Vermietern außerhalb des BBU noch stärker bevorzugt als jetzt schon, während einkommensschwächere Gruppen das Nachsehen hätten.

Entsprechend wäre ein MietenWoG kein Beitrag zu mehr sozialer Gerechtigkeit oder Ausgewogenheit, ebenso wenig ein wirkungsstarkes Instrument gegen die in der Begründung unterstellten Segregationsprozesse (s. Pkt. II.4 d) oder zur Verbesserung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte. Wirklich profitieren würden diese von einer zielgruppengenaueeren Förderung, die speziell ihre Möglichkeiten zum Beziehen oder zum Erhalt einer bezahlbaren Wohnung in den Blick nähme.

IV.7 Zwang zu Modernisierungsumlagen

Die geplanten Obergrenzen in § 5 Abs. 1 dürfen durch Modernisierungsumlagen unter bestimmten Umständen überschritten werden (§ 5 Abs. 3). Auf diese Weise kann paradoxerweise der Effekt eintreten, dass auch gemeinwohlorientierte Vermieter künftig mit Modernisierungsumlagen arbeiten müssen, die zuvor dieses Instrument gerade im Interesse der Mieterinnen und Mieter nicht genutzt haben.

IV.8 Keine Berücksichtigung individueller Mieterwünsche mehr

Darüber hinaus würden individuelle Modernisierungswünsche der Mieterinnen und Mieter, die in aller Regel durch freiwillige Modernisierungsvereinbarungen ausgestaltet werden, zukünftig deutlich erschwert, wenn nicht sogar unmöglich gemacht. Es kann aber kaum der Intention des Gesetzes entsprechen, dass Mieterinnen und Mieter nicht mehr mitentscheiden können, wie die von ihnen bewohnte Wohnung ausgestaltet werden soll bzw. welche Maßnahmen am besten ihren Bedürfnissen entsprechen.

IV.9 Konjunkturprogramm für Privatisierungen

Das dürfte auch für eine weitere zu erwartenden Begleiterscheinung eines MietenWoG gelten: Dass ein solches Gesetz als tatkräftige Unterstützung für **weitere Wohnungsprivatisierungen** wirken könnte. Umwandlung und Verkauf von Mietwohnungen könnten deutlich attraktiver erscheinen, weil die früheren Eigentümer sich auf diese Weise vor weiteren Markteingriffen schützen könnten. Die Folge wäre in Form von drohenden Eigenbedarfskündigungen eine Schwächung der Wohnsicherheit statt einer Stärkung.

IV.10 Einschränkung von kommunalen Vorkaufsrechten

Ein MietenWoG würde auch die Möglichkeit zur Wahrnehmung von kommunalen Vorkaufsrechten, beispielsweise durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften, deutlich einschränken. Die bei solchen Vorkaufsverfahren in der Regel mittlerweile aufgerufenen Kaufpreise machen eine solide Refinanzierung auf Grundlage von Genossenschaftssatzungen oder der Kooperationsvereinbarung zwischen den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und dem Land Berlin zu einem sehr anspruchsvollen Unterfangen. Mit Inkrafttreten eines MietenWoG würde die Ausübung von Vorkaufsrechten vollends unmöglich, weil die dabei eingegangenen Finanzierungsrisiken (Mietenmoratorium, Mietenabsenkungen) nicht mehr kalkulierbar wären. Im Ergebnis würden noch weniger Wohnungen als bisher über das Vorkaufsrecht dauerhaft für eine soziale Wohnraumversorgung gesichert.

Fazit: Ein MietenWoG hätte enorme wirtschaftliche Auswirkungen auf die Vermieterinnen und Vermieter, würde ihre Investitionskraft gerade auch der gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen empfindlich einschränken und würde sich daher negativ auf Ziele wie eine Entspannung des Mietwohnungsmarkts, mehr Klimaschutz, mehr soziale Wohnraumversorgung oder eine generationengerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes auswirken – zum Schaden aller Mieterinnen und Mieter.

V. Einzelaspekte

Zusätzlich zu den oben angeführten grundsätzlichen Kritikpunkten sind zahlreiche Regelungen des ohnehin unzulässigen MietenWoG auch inhaltlich nicht hinreichend bestimmt und / oder nicht praxistauglich.

Zu § 1 Anwendungsbereich

Das Gesetz definiert an dieser Stelle die Ausnahmen, die allerdings unzureichend sind. So gibt es neben reinen Wohnraummietverhältnissen in der Praxis noch zahlreiche Sonderformen der Miete, wie z.B. erlaubte Untermiete, teilgewerbliche Nutzung oder Wohngruppen aller Art. Es gibt Netto-Kalt-Mieten-Verträge oder auch Brutto-Warm-Mieten-Verträge. Dieser Differenzierung kommt das Gesetz nicht nach.

In Ziffer 2 muss der Zusatz aufgenommen werden, dass der Neubau, bezugsfertig ab 2014, **auf Dauer** von den Regelungen des Gesetzes ausgenommen ist. Die Klarstellung nur in der Begründung reicht nicht aus.

In Ziffer 4 muss klargestellt werden, dass auch Mietverträge über Wohnraum, die mit Nutzerinnen und Nutzern der Trägerwohnungen abgeschlossen werden, ebenfalls nicht unter die Anwendung fallen und nicht nur Wohnraum, der von einem Träger angemietet wird. In der Kommentierung ist dies so auch dargestellt. Es ist aber notwendig, dass dies in den Gesetzestext aufgenommen wird.

Neu mit aufzunehmen ist eine Regelung bzgl. der Wohnungen, die nach der ModInst-Richtlinie gefördert wurden und bei denen in den Förderverträgen ausdrücklich geregelt ist, dass die Mieten nach Mietspiegel angepasst werden sollen – den es durch ein MietenWoG dann aber nicht mehr gibt. Ergibt sich daraus ein Verstoß gegen den Fördervertrag? Gleiches gilt für die Bestände mit Anschlussförderung. Auch hier bedarf es einer Regelung.

Zudem sollte (vgl. Pkt. II.2 c) aufgenommen werden, dass das Gesetz ebenfalls nicht auf Wohnraummietverhältnisse bei gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen anwendbar ist. Hierbei kann es sich beispielsweise um „selbstverwaltete“ Wohnungsunternehmen wie Wohnungsgenossenschaften handeln, aber auch um Unternehmen, die per Satzung, Gesetz oder Zusatzvereinbarung in ihrer Bestandsbewirtschaftung zusätzliche soziale Auflagen zu beachten haben – beispielsweise weitere Kappungsgrenzen bei Modernisierungen, Mieterhöhungen oder Modernisierungsumlagen sowie die Wohnraumversorgung besonderer Zielgruppen.

Zu § 2 Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse

Die vorschriftsmäßige Umsetzung von Mietsenkungen oder Mieterhöhungen sowie von Anzeige- und Informationspflichten (beispielsweise im Zusammenhang mit Modernisierungsvorhaben) wird zu einem enormen Verwaltungsmehraufwand führen. Noch gar nicht absehbar sind dabei, um nur einige Beispiele zu nennen,

- der Personalaufwand,
- die administrativen Strukturen, beispielsweise bei einer Einbindung von „Beliehenen“, der IBB oder der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen,
- der zeitliche Aufwand, z.B. von Prüf- oder Widerspruchsverfahren,
- die Rekrutierung des erforderlichen Personals (mit den erforderlichen Kompetenzen, wenn sie z.B. zur Prüfung von betriebswirtschaftlichen oder ingenieurtechnischen Fragestellungen befähigt sein müssen), oder
- die Sicherstellung einheitlicher Standards und Abläufe in allen 12 Bezirken.

Angesichts der Wichtigkeit der Gleichbehandlung im gesamten Geltungsbereich des Gesetzes sollte – abweichend von der üblichen Organisationsform der Berliner Verwaltung – ein Fachaufsichtsrecht der zuständigen Senatsverwaltung über die Bezirke eingeführt werden.

Gerade auch mit Blick auf eine ohnehin schon überlastete Verwaltung sollten deshalb bereits im Gesetz die zur praktikablen Umsetzung notwendigen Strukturen vorgesehen werden, um Rechtsunsicherheiten und auch Rechtsstreitigkeiten zu reduzieren. Sinnvoll könnte hier z.B. sein, den Ämtern Bewertungs-Musterfälle für Modernisierungen an die Hand zu geben, ebenso wie Beispieldarstellungen für Mietsenkungsverlangen oder die Vorgabe konkreter Fristen für Mieterhöhungen analog zu den Mieterhöhungsverlangen nach BGB.

(2) Beleihungen

Aus Absatz 2 geht nicht hervor, welche Qualifikation die Beliehenen aufweisen müssen und welche „geeignete Nachweise“ zu erbringen sind, um ihre Zuverlässigkeit zu überprüfen. Bei derart sensiblen Daten, die mit der Überprüfung der Einhaltung von Mietobergrenzen oder auch mit Herabsetzungsanträgen von Mietern verbunden sind, ist es unerlässlich, hier sehr konkrete Vorgaben zu machen.

Angesichts der weitreichenden finanziellen Folgen gemäß § 10 MietenWoG sowie fehlender Widerspruchsmöglichkeiten gegen die Verwaltungsakte gemäß § 9 sind die in § 2 Abs. 2 gemachten Ausführungen außerdem viel zu vage. Die Rahmenbedingungen für die Beleihung müssen per Gesetz einheitlich für alle Berliner Bezirke vorgegeben werden. In diese Regelungen sind auf jeden Fall Bestimmungen über die Haftung bzw. Amtshaftung der Beliehenen aufzunehmen. Bei der Formulierung der Kriterien zur Beleihung muss zudem dafür Sorge getragen werden, dass es sich bei den Beliehenen nicht um Träger von potenziellen Interessenskonflikten handelt – beispielsweise durch Ausschluss einer Beleihung von Vermieter- und Mieterorganisationen.

(3) Kontrollermächtigung

Auch die in § 2 Abs. 3 ausgesprochene Ermächtigung, „dem Bezirksamt auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen“, ist in dieser Form viel zu unspezifisch. Es muss konkretisiert werden, zu welchem Zweck welche Unterlagen von welchen Stellen eingefordert werden können.

Zu § 3 Mietenstopp

(1) Stichtagsregelung wirksam vereinbarte Miete

Entgegen der Begründung zu § 3 Abs. 1 (S. 15) gilt die Miete nicht erst mit Zustimmung der Mieter als vereinbart, sondern mit Abgabe der Mieterhöhungserklärung, sodass in dem Fall, in dem vom Vermieter eine Mieterhöhungserklärung vor dem 18. Juni abgegeben wurde, diese gültig ist und damit die Grundlage für die Ausgangsmiete darstellt. Hierzu bedarf es einer Klarstellung.

(1) Satz 3 Wiedervermietung

Das Gesetz sieht bei der Wiedervermietung vor, dass nur die Vormiete verlangt werden kann, und auch diese nur insofern, als dass diese unter der Obergrenze in § 5 Abs. 1 liegt. Dies ist eine gravierende Vermögenseinbuße der Vermieter, die nicht gerechtfertigt ist. In Absatz 2 muss daher ausdrücklich aufgenommen werden, dass bei Wiedervermietung – insbesondere nach erfolgter Modernisierung – auch die Miete nach den Obergrenzen vereinbart werden kann und nicht nur die Vormiete. Nur so kann sichergestellt werden, dass aufgrund von langen Mietdauern und sozialem Verhalten des Vermieters lange Zeit nicht erhöhte Mieten auf ein angemessenes Maß angepasst werden. Soziale Vermieter würden sonst benachteiligt.

(2) Ggf. Absenkung der Miete bei Wiedervermietung

Höchst problematisch ist auch die Vorschrift in § 3 Abs. 2, dass eine ggf. über den Obergrenzen aus § 5 Abs. 1 liegende Miete auf das „zulässige Maß“ abgesenkt werden müsste. Die etwaige Absenkung der Vormiete bei Wiedervermietung auf die Obergrenzen stellt unseres Erachtens einen ausgleichspflichtigen Eingriff in die Unternehmenssubstanz dar. Hier ist zu beachten, dass durch die willkürlich niedrig angesetzten Oberwerte vorhersehbar ein großer Teil heute im Rahmen des Mietspiegels zulässiger Bestandsmieten abgesenkt werden müsste. Dies stellt ebenfalls eine echte gesetzliche Rückwirkung dar. Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund bzw. in analoger Bewertung hat der Bundesgesetzgeber bei der Definition der Mietpreisbremse die Beibehaltung der Vormiete als Ausnahme ausdrücklich zugelassen.

(3) Jährliches Steigerungspotenzial

Die jährliche Steigerung von 1,3 % bis zur Obergrenze ist unzureichend, da die Erhöhungsbeträge im Centbereich liegen. Allein schon der Vergleich mit der Berliner Baupreisinflation von 6,3 % (2018) macht deutlich, dass die vorgesehene Steigerungsmöglichkeit nicht auskömmlich sein kann. Die Wohnungswirtschaft sieht eine Erhöhungsmöglichkeit um mindestens 2,5 % pro Jahr als notwendig an. Außerdem müsste klargestellt werden, dass auch eine kumulierte Erhöhung auf Grundlage mehrerer Jahre möglich ist (analog § 558 Abs. 3 BGB). Die Härtefallregelung nach § 7 bringt an der Stelle keinen Ausgleich der Ungerechtigkeit, da nicht klar definiert ist, nach welchen Kriterien entschieden wird, ob eine höhere Miete genommen werden kann oder nicht. Darüber hinaus erscheint es auch als inakzeptable Vorstellung, dass Wohnungsunternehmen mit – wie bei vielen Genossenschaften – oft mehr als 100jähriger erfolgreicher Tradition als soziale Vermieter und stolze Bauherren durch ein MietenWoG ohne jedes eigene Verschulden zu „Härtefällen“ und amtlichen Bittstellern gemacht würden.

Zu § 4 Herabsetzung überhöhter Mieten

Diese Bestimmung ist als Eingriff in die Vertragsfreiheit und als Verstoß gegen das Rückwirkungsverbot verfassungswidrig (s. Pkt. II.2 a und b). Darüber hinaus sind die Regelungen in diesem Paragraphen unklar und nicht praktikabel. Nach dem Wortlaut im BGB wird die Mietbelastung nur für eine angemessene Wohnungsgröße berechnet und herabgesetzt. Soll die Herabsetzung auch dann auf die in § 5 Abs. 1 definierten Oberwerte erfolgen, wenn dabei die Marke von 30 % Haushaltsbelastung unterschritten würde? Bleibt die Herabsetzung dann als Vormiete die Bezugsgröße für die Wiedervermietung? Hier muss – analog zu den Mietminderungen aufgrund von Mängeln – klargestellt werden, dass das nicht der Fall ist.

(5) Änderung der Einkommensverhältnisse

Das Gesetz verpflichtet Mieterinnen und Mieter, Änderungen in ihren eine Herabsetzungsentscheidung rechtfertigenden Einkommensverhältnissen unverzüglich dem Bezirksamt mitzuteilen. Unklar bleibt allerdings, in welcher Form das bei wem zu erfolgen hat sowie vor allem, welche Folgen sich daraus für die Miethöhe ableiten. Darüber hinaus müsste klargestellt werden, ob Mieterinnen und Mieter im Falle einer Zuwiderhandlung auf Grundlage von § 10 Abs. 1 ebenfalls mit einer Geldbuße in der in § 10 Abs. 2 MietenWoG definierten Höhe belegt werden sollen (hier würde die Absurdität der Höhe der Strafbewehrung besonders deutlich)?

Gerade im Bereich der niedrigen und mittleren Einkommen treten zudem häufig Einkommensschwankungen auf, die in kurzfristigen Abständen zu einer Neubewertung der 30 %-Belastungsgrenze führen können. Hier fehlen gesetzliche Klarstellungen, wie mit kurzfristigen Einkommensschwankungen umgegangen werden soll.

Soweit Haushalte von dem gesetzlichen Anspruch auf Mietsenkung Gebrauch machen, wären die entstehenden Einnahmeverluste den Vermietern durch den Berliner Senat auszugleichen, da es sich hier um einen ausgleichspflichtigen Substanzverlust und eine eher sozialpolitisch einzustufende Leistung

handelt. Dem Senat steht hier die Alternative eines Mietzuschusses zur Verfügung, die Mieterinnen und Mietern direkt gezahlt wird.

Zu § 5 Mietobergrenzen

(1) Tabelle Mietobergrenzen

Die Mietobergrenzen anhand von fiktiv fortgeschriebenen überholten Mietspiegelmietten willkürlich zu ermitteln, stellt eine Ungleichbehandlung und unzulässige Reduzierung von derzeit zulässigen Mietenausprägungen des Mietspiegels dar. Die gewählten Mietobergrenzen stellen einen sehr vereinfachenden und pauschalen Weg dar, eine differenzierte Mietspiegeltabelle mit 96 Mietspiegelfeldern auf gerade einmal 7 Baualtersklassen bzw. Wertkategorien zu reduzieren (Minderausstattung ist gesondert zu betrachten). Diese Gleichmacherei bzw. Vereinfachung beinhaltet von vornherein Ungerechtigkeiten, weil sich seit Jahrzehnten rechtstreue Vermieter hier einer ungerechten Reglementierung gegenübersehen. Etwaige Mietobergrenzen sind daher zumindest ausgehend vom Mietspiegel 2019 zu ermitteln und um **Zuschläge für die Lage und für besonders umfangreiche Ausstattungsvarianten zu ergänzen.**

Die Zusammenlegung der Baualtersklassen 1973 bis 1990 Ost und West ist nicht nachzuvollziehen und stellt eine erhebliche und unbegründete Benachteiligung der West-Bestände in dieser Baualtersklasse dar, obwohl es für die Differenzierung in Ost und West gerade im Mietspiegel technisch-sachlogische Gründe gibt. Bei den Tabellenwerten dürfte der Wert für 2003 bis 2013 in Höhe von 9,80 Euro in keinem Fall ausreichend sein, da nicht berücksichtigt wurde, dass 2012 und 2013 für 10-jährige Darlehen ein deutlich über den heutigen Werten liegender Kapitalzins von 3 % zu zahlen war. Daher sind die Werte dringend zu überprüfen und nach oben anzupassen.

Randbemerkung: Der Senat müsste dann im Gegenzug auch bei der Grundstückspolitik die Kaufpreise und Erbbauzinsen lageunabhängig festsetzen, was derzeit nicht erfolgt. Wenn aber auf diesen Grundstücken Wohnungsbau entstehen soll, dann entspricht es nur der Gerechtigkeit, wenn gleiche Maßstäbe angesetzt werden, wie bei der Festsetzung der Mieten.

(3) Modernisierungszuschläge zu den Mietoberwerten

Die Zuschläge für Obergrenzen nach Modernisierungsumlage benachteiligen alle sozialen Vermieter, die keine Modernisierungsumlagen genommen haben. Hier sind Alternativen erforderlich, um auch **umlagefreie** Modernisierungstatbestände angemessen zu berücksichtigen. Angesichts der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen von 10 Jahren für alle Unterlagen (Art. 257 HGB), sind Dokumentationen für 15 Jahre zudem nicht praktikabel. Darüber hinaus sind die angegebenen Modernisierungszuschläge mit 1,40 bzw. 1 Euro über den Mietobergrenzen nach § 5 Abs.1 nicht annähernd auskömmlich und würden zu einer drastischen Verringerung der Wirtschaftskraft der Wohnungsunternehmen führen. Notwendig wären Modernisierungszuschläge von mindestens 2 Euro. Ggf. könnte auch die Definition von Modernisierungspauschalen hier evtl. mehr Sinn machen.

(4) Auskunftspflicht des Vermieters innerhalb von 2 Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes

Die hier gesetzte Frist ist angesichts der in § 5 Abs. 3 gemachte Vorschriften, denen zufolge beispielsweise die Umlagen aufwändig ermittelt werden müssten, völlig unzureichend. Notwendig ist hier eine Verlängerung auf mindestens 9, eher aber sogar 12 Monate.

(5) Anpassung der Obergrenzen durch SenSW

Die Ermächtigungsbestimmung zur Fortschreibung der Tabelle der Mietobergrenzen ist in eine Muss-Bestimmung umzuwandeln, da sonst Vermieter von Wohnungen mit Mieten bereits an den Obergrenzen gegenüber anderen Vermietern bei der Mietenentwicklung benachteiligt würden. Die Obergrenzen sind alternativ jährlich mit dem Lebenshaltungskostenindex fortzuschreiben.

Hierzu ein Beispiel: Auch die Erbpachtverträge des Landes Berlin werden regelmäßig indexiert fortgeschrieben. Erhöht das Land Berlin also die Erbpachtzinsen ohne dass die Erbbauberechtigten, ihre Mieten hierzu im gleichen Umfang fortschreiben können, entstehen Substanzverluste, die unseres Erachtens wieder einen Schadensersatzanspruch der betroffenen Wohnungsunternehmen gegenüber dem Land Berlin auslösen können.

Zu § 6 Erhöhung der Miete nach Modernisierung

In § 6 bedarf es dringend der ergänzenden Regelung, dass auch bei Wiedervermietung ein Modernisierungszuschlag zulässig ist. Oft werden Modernisierungen in unbewohntem Zustand, also nach Auszug des Vormieters, durchgeführt, sodass sie weder erklärt noch umgelegt werden können.

Insgesamt sind die vorgesehenen Anzeige- und Genehmigungspflichten für Modernisierungen nicht geeignet, dies z.B. in den Bezirksämtern praktikabel nachzuhalten. Wir gehen davon aus, dass diese Vorgaben – zumal in Kombination der Verringerung der Einnahmen der Unternehmen – zu einer deutlichen Reduzierung der Modernisierungstätigkeit führen werden. Insbesondere bestehen berechtigte und erhebliche Zweifel daran, dass die zur Bewertung der oft komplexen Modernisierungsprojekte notwendige **Sachkompetenz** in den Bezirksämtern vorhanden ist bzw. in der zur reibungslosen Gesetzesumsetzung erforderlichen Zeit aufgebaut werden kann. Daran ändert auch nichts, dass die Bezirksämter sich Beliehener bedienen können (§ 2 Abs. 2). Weil auch zur Auswahl und Kontrolle dieser Beliehenen sehr spezialisierte Sachkompetenz in den Bezirksämtern gegeben sein müsste.

(1) Anzeigepflicht

Die Anzeigepflicht für Modernisierungen von bis zu einem Euro über der in § 5 Abs. 1 jeweils definierten Obergrenze muss entfallen. Wenn der Senat, wie in seiner Begründung dargestellt, davon ausgeht, dass eine Erhöhung bis zu dieser Höhe zumutbar ist und daher keiner Genehmigung bedarf, sollte auch eine Anzeige entbehrlich sein. Die Anzeigepflicht muss entfallen, um allen Beteiligten den enormen Verwaltungsaufwand zu ersparen.

(2) Genehmigungspflicht

Die in diesem Absatz aufgeführten Begründungen zur Genehmigung von Modernisierungsumlagen oberhalb der in § 5 Abs. 1 definierten Obergrenzen sind viel zu vage und bedürfen der Konkretisierung. Was ist mit „angemessen und unabweisbar“ gemeint und wie soll der Nachweis erfolgen? Wie kann der Nachweis geführt werden, dass die Modernisierung z.B. einer einzelnen Wohnung oder selbst eines einzelnen Gebäudes „zur Erreichung der Klimaschutzziele des Landes Berlin erforderlich ist“? Ab wann ist die Beseitigung von Ausstattungsdefiziten als „zwingend erforderlich“ anzusehen?

Sinnvollerweise sollten alle Modernisierungsmaßnahmen generell als genehmigt gelten, zu denen die Eigentümer z.B. per Gesetz verpflichtet sind oder die zu einer Energieeinsparung führen oder die einen barrierearmen Wohnungsumbau darstellen. In diesen Fällen könnten Mieter dann bei Bedarf eine Überprüfung beantragen. Weiterhin sollten alle Mieterhöhungen nach Modernisierungen, die ganz oder teilweise mit Fördermitteln des Bundes oder des Landes finanziert wurden, als grundsätzlich genehmigt gelten. Für diese Fälle findet ohnehin eine amtliche Prüfung der Maßnahme statt. Beide Vorschläge würden erheblich zur Verwaltungsentlastung beitragen.

(3) Genehmigungsprozedere

Hier fehlt eine Klärung der Frage was passiert, wenn die 3 Monate Bearbeitungsfrist durch das Bezirksamt nicht eingehalten werden – was angesichts aufgrund der Antragsfülle erwartbar ist. Welche Rechte hat der Vermieter dann? Wird eine längere Genehmigungsfrist auch bei etwaigen zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigungen berücksichtigt? Unseres Erachtens ist eine Genehmigungsfiktion erforderlich, um die im Rahmen der aufgeführten Genehmigungstatbestände wohnungs- und

stadtentwicklungspolitischen Ziele erreichen zu können. Notwendig wäre auch eine Checkliste, was unter einer „vollständigen Antragstellung“ zu verstehen ist.

Zu § 7 Härtefälle

Auch hier gelten die bereits zu § 6 geltend gemachten Bedenken hinsichtlich der zur Bewertung der komplexen – in diesem Fall betriebswirtschaftlichen – Sachverhalte in den Bezirksamtern notwendigen Kompetenzen. Darüber hinaus seien nochmals die zu § 3 Abs. 3 gemachten Hinweise angeführt, dass es eine abwegige Vorstellung ist, dass traditionsreiche und als soziale Vermieter erfolgreiche Wohnungsunternehmen durch das MietenWoG ohne jedes eigene Verschulden zu Bittstellern und Härtefällen gemacht würden.

Die Definition der Härtefälle ist zudem unzureichend. Soll es laut Referentenentwurf tatsächlich um eine angemessene „Erhöhung“ der zulässigen Miete gehen, d.h. über die bislang vorgesehenen 1,3 % hinaus? Unseres Erachtens geht es hier doch darum, dass bestehende Mieten bei Wiedervermietung nicht auf den niedrigen Mietoberwert abgesenkt werden müssen und dass auch eine Absenkung unter den Bedingungen der 30 % - Haushaltsbelastungsquote unterbleibt. Werden diese beiden Aspekte ausgesetzt, können zumindest Status-quo-Mieten zur Beibehaltung der Objektrentabilität gesichert werden. Dies ist gerade mit Blick auf heutige Vertragsmietengestaltungen für Vorkaufsrechtsobjekte oder Mieten nach Auslaufen der sozialen Wohnungsbauförderung früherer Jahre zwingend notwendig.

Sofern tatsächlich Mieten über den Oberwerten nach Bescheid des Bezirksamtes erhöht werden dürfen, ist rechtlich sicherzustellen, dass die betreffenden Mieter diese erhöhten Mieten auch zahlen. Hier sehen wir erhebliches Konfliktpotenzial, da die Mietzuschuss-Option gemäß § 8 nur unter besonderen persönlichen Voraussetzungen der Mieter gewährt wird.

(1) Genehmigung höherer Mieten

Die Bestimmungen zur Genehmigung einer angemessenen Erhöhung der nach §§ 3 bis 6 zulässigen Miete durch das Bezirksamt sind viel zu vage. Insbesondere bedarf es einer Konkretisierung der Gründe, die „nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen“ sowie der Kriterien für ihren Nachweis bzw. ihre Überprüfung.

(2) Unbillige Härte

Die Einschränkung der Härtefallklausel auf Verluste auf Dauer ist nicht akzeptabel. Wirtschaftlich ist je nach Gesellschaftskonstellation bereits das erste Jahr mit Verlusten eine Gefahr für den Fortbestand z.B. sehr kleiner Vermietungsgesellschaften oder Genossenschaften. Es wird keine Bank und kein Gesellschafter bereit sein, bereits kurz- und mittelfristige Verluste aufzufangen. Insofern ist die Begrifflichkeit „auf Dauer“ zu streichen.

Zu § 8 Mietzuschuss

Für diese Bestimmung sollten im Landeshaushalt die entsprechenden Rücklagen eingestellt werden, was nach unserer Kenntnis noch nicht erfolgt ist.

Zu § 9 Rechtsbehelfe

Angesichts der schwerwiegenden Eingriffe in das Eigentum, die das Gesetz vorsieht, und angesichts der Bedrohung durch die exorbitanten Bußgelder aus § 10 Abs. 2 ist aus rechtsstaatlichen Erwägungen die Gewährleistung eines Widerspruchsverfahrens dringend geboten. Problematisch dürfte dies insbesondere sein, wenn entsprechende Entscheidungen durch Beliehene erfolgen sollen. Zumindest in diesen Fällen muss eine Widerspruchsmöglichkeit vorgesehen werden.

Zu § 10 Ordnungswidrigkeiten

Angesichts der Komplexität dieses Gesetzes und der Rechtsunsicherheiten allein als Überlagerungen mit dem Bundesrecht, halten wir eine Einschränkung auf zumindest „grobe Fahrlässigkeit“ für rechtlich geboten.

(2) Höhe der Geldbuße

Die Höhe der Geldbuße von bis zu 500.000 Euro steht in keinerlei Verhältnis zum durch eine evtl. Ordnungswidrigkeit verursachten Schaden (vgl. hierzu auch Pkt. II.2 d).

Berlin, den 13. September 2019

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.