

Mietpreise: Deckel drauf – Problem gelöst?

Die Bundesländer haben seit 2006 die Gesetzgebungskompetenz für das Recht des Wohnungswesens. Wie weit diese Kompetenz geht, werden wohl bald auch Gerichte entscheiden. Denn am 2. September 2019 veröffentlichte der Berliner Senat einen Referentenentwurf für einen Mietendeckel, der Anfang 2020 in Kraft treten soll. Die Opposition kündigte bereits rechtliche Schritte an.

Die Diskussion um einen Mietendeckel oder Mietenstopp mit definierten Höchstmieten ist voll im Gange. Der DGB begrüßt es, dass Landesregierungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt selbst aktiv werden, um die Mieten zu begrenzen. Nach enormen Mietsteigerungen, vor allem in Ballungsgebieten und Universitätsstädten, brauchen Mieter*innen dort eine Atempause.

Sollte der Berliner Gesetzesentwurf erfolgreich sein, wären die Mieter*innen in der Hauptstadt für vorerst fünf Jahre weitgehend vor Mieterhöhungen geschützt. Der Senat ist jedoch weiterhin – vor allem wohnungsbaupolitisch – gefordert. Denn eine Landesregierung, die sich für den Mietendeckel ausspricht, muss verbindlich darstellen können, wie sie in der Zwischenzeit Planungsprozesse beschleunigt, Wohnungsbaupotenziale aktiviert und vorrangig öffentliche und genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften durch gezielte Neubauförderung und aktive Bodenpolitik unterstützt. Die Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt werden nur durch eine entschlossene Kombination aus Regulation und Erweiterung des Angebots von bezahlbarem Wohnraum behoben.

Für einen zielgerichteten, angemessenen und sozialen Mietendeckel ist dem DGB insbesondere Folgendes wichtig: Vermieter*innen, die sich fair verhalten und Mieten verlangen, die weit unter dem Durchschnitt liegen, müssen die Möglichkeit zu moderaten Mieterhöhungen bis zu einer gewissen Obergrenze haben. Für Härtefälle

braucht es Ausnahmen. Auf der anderen Seite sollen Mieter*innen, deren Miete bereits mehr als 20 Prozent über einer fairen Obergrenze liegt, die Möglichkeit haben, ihre Mieten senken zu können. Die Mieten haben sich seit 2010 immer weiter von den Verbraucherpreisen entkoppelt. Diese Exzesse müssen eingedämmt werden.

Gleichzeitig muss es weiterhin attraktiv sein, in Neubau zu investieren. Deswegen sind Neubauwohnungen vom Mietendeckel ausgenommen. Zudem ist bei der Begrenzung von Modernisierungskosten darauf zu achten, dass sinnvolle energetische Modernisierungen sowie altersgerechter Umbau bzw. Barrierefreiheit weiterhin möglich bleiben. Allerdings muss verhindert werden, dass mit Modernisierungen der Mietendeckel ausgehebelt wird und Mieter*innen aus ihren Wohnungen verdrängt werden.

Ein Mietendeckel mit Augenmaß ist ein wichtiges Instrument, um Mieter*innen zu schützen. Das Modell kann von Berlin aus Schule machen und auch in anderen Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt wirken. Ist der Deckel drauf, ist das Problem aber noch nicht gelöst. Ein Regenschirm verhindert, dass ich nass werde, stoppt den Regen aber nicht. Das A und O ist weiterhin der Neubau: In den vergangenen Jahrzehnten wurde viel zu wenig neuer Wohnraum geschaffen (siehe Grafik). Deshalb müssen jetzt 400.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden, davon mindestens 100.000 Sozialwohnungen.

