

Kampf um Mietendeckel in Berlin

Kategorie: Deutschland

Veröffentlicht: Donnerstag, 05. September 2019 13:54



05.09.2019: Schlammschlacht um Mietendeckel in Berlin ++ Katrin Lompscher (DIE LINKE) legt entschärften Entwurf vor ++ Moritz Warnke und Niklas Schenker untersuchen: "Was kann DIESER Mietendeckel? Eine politische Einschätzung"

Der Vorschlag von Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (DIE LINKE) für einen Berliner Mietendeckel sorgt bundesweit für Furore. Am 25. August wurde ein von Lompscher erarbeitetes Vorpapier geleakt. Der Vorschlag zeigte klare Kante gegen Mietspekulanten, Immobilienkonzerne und Renditedenken.

Erwartungsgemäß brach ein Kampfgeschrei der Immobilienlobby und konservativer und liberaler Politiker*innen los. Viele private Medien und auch ARD und ZDF schießen auf den Mietendeckel.

MEINE WOCHE

Die Linken zünden Berlin an

Die von Bausenatorin Katrin Lompscher geplanten Vorschläge zum Mietendeckel schaden Berlin, schreibt Christine Richter.



25.08.2019, 14:50 **Christine Richter**



Berliner  Morgenpost

Der CDU-Wirtschaftsrat findet, die Pläne der Linkspartei seien "Enteignungsphantasien". Jan-Marco Luczak (CDU) nennt den Vorschlag einen "sozialistischen und verfassungswidrigen Amoklauf" gegen den die CDU vor das Bundesverfassungsgericht ziehen werde. Von "Sozialismusfantasien des Senats" spricht der Vorsitzende der FDP-Fraktion im Berliner Abgeordnetenhaus Sebastian Czaja und [twittert](#) "Die Linke brennt derweil die Stadt nieder".

Die Berliner Morgenpost sieht ebenfalls Berlin in Flammen - "Die Linken zünden Berlin an" - und alarmiert, denn Katrin Lompscher "vertreibt die Investoren aus der Stadt". (Berliner Morgenpost, 25.8.19: "[Die Linken zünden Berlin an](#)")

Der Tagesspiegel mahnt zwar die Opposition, sie solle sich "mit DDR-Vergleichen zurückhalten. Schon deshalb, weil man im real existierenden Sozialismus nicht ohne Weiteres umziehen konnte." Sieht aber den sozialistischen Geist und den Angriff auf das Eigentum hinter dem Mietendeckel: "Der Geist aber, den Lompschers Entwurf atmet, ist sehr wohl sozialistisch. Es geht darum, Eigentum unattraktiv zu machen und moralisch zu diskreditieren." (Der Tagesspiegel, 26.8.19: "[Der Entwurf zum Mietendeckel ist radikal überzogen](#)")

Wohnungskonzerne wie Vonovia oder Deutsche Wohnen, deren Aktienkurse mit dem konkreter Werden des Mietendeckels gesunken sind, drohen damit, Investitionen nach Berlin zurückzustellen oder auszusetzen. (zu den Eigentumsverhältnissen der Wohnungskonzerne siehe: "[Größte deutsche Wohnungskonzerne in der Hand von Blackrock & Co](#)")

**Andrej Holm: "Ich sehe
die Angst vor
Investorenflucht"**

überhaupt nicht"

rbb: Es gibt ja aber eine ganze Menge Gegenargumente: Investoren sagen, sie würden jetzt verschreckt und es würde in Berlin keine einzige neue Wohnung gebaut. Obwohl wir die doch schließlich bräuchten.



Andrej Holm: Klar brauchen wir neue Wohnungen, und nach langen Diskussionen in der Koalition gibt es jetzt endlich den Stadtentwicklungsplan, der die Baufelder festgelegt hat, wo viele der neuen Wohnungen entstehen sollen. Da heißt es zum Beispiel, dass die Hälfte davon in gemeinwirtschaftlicher Trägerschaft erbaut werden soll, weil ja nicht jede Wohnung hilft, sondern tatsächlich nur die Wohnungen, die dann am Ende auch leistbare Mieten haben. Im Moment sehen wir, dass privates Kapital überwiegend in

Bestandsimmobilien investiert wird. Das heißt, es werden vor allem Häuser gekauft und Grundstücke, auf denen schon Häuser stehen, weil sich damit bisher viel Geld verdienen ließ. Man kann das Argument ja auch umdrehen und sagen: Wenn wir die Investitionsanreize im Bestand durch einen strengen Mietendeckel reduzieren, kann das Geld auch abfließen und viel stärker in den Neubau investiert werden. Denn Neubaumieten sind ja von diesen strengen Mietregulierungen ausgenommen. Neubau ist das einzige Geschäftsfeld, wo man dann mit Wohnungen noch Geld verdienen kann. Insofern sehe ich die Angst vor einer Investorenflucht überhaupt nicht. Man muss vielleicht auch dazusagen, dass das zu den politischen Choreographien bei allen Debatten zum Mietrecht gehört - egal ob das die Mietpreisbremse ist oder Sozialquoten beim Neubau. Die Immobilienwirtschaft sagt immer: Wenn Ihr das macht, dann bricht hier die Investition zusammen. Die ist

weder bei den
Sozialbauquoten
zusammengebrochen noch
bei der
Mietpreisbremse. Das
ist viel Getöse und
hat mit der Realität
wenig zu tun.

Interview des rbb mit
Andrej Holm zum
Mietendeckel,
27.08.19: "[Ich sehe
die Angst vor
Investorenflucht
überhaupt nicht](#)"

Auch aus bestimmten SPD-Kreisen, etwa der AG Soziale Stadt, die sich stets als Sprachrohr der Immobilienwirtschaft versteht, wird scharf gegen den Entwurf geschossen.

Der Druck auf Lompscher ist enorm, bis hin zu Rücktrittsforderungen. Fast sah es so aus, als hätte R2G in Berlin wegen der Mietenpolitik platzen können. Der Fraktionsvorsitzende der Linken im Berliner Abgeordnetenhaus Udo Wolf zeigte sich in einem Interview mit dem Tagesspiegel besorgt, "weil wir wichtige Verhandlungen zu einem zentralen Projekt von Rot-Rot-Grün führen und öffentliche Dispute zwischen den Koalitionspartnern drohen, diese kaputt zu spielen. ... Das geleakte Vorpapier führte nur zur Diskussion darüber, wer verliert und wer gewinnt in der Koalition, bevor das Gesetzgebungsverfahren überhaupt beginnt. Das ist nicht zielführend." Wolf bekräftigt aber auch, dass sich DIE LINKE nicht erpressen lässt. "Geändert hat sich die Art und Weise, wie Konflikte in der Koalition ausgetragen werden. Wir lassen uns nicht mehr erpressen. Eine Dreierkonstellation muss anders funktionieren", sagt er.

(Der Tagesspiegel, 29.8.19: Linken-Fraktionschef zum Mietendeckel "[Wir lassen uns nicht erpressen](#)")

Katrin Lompscher legt Entwurf vor

Nun aber steht fest: Der rot-rot-grüne Senat ist handlungsfähig. Ende August (30.8.) stellte Katrin Lompscher die Einzelheiten des Entwurfes für einen Mietendeckel vor. Vorher hatten sich SPD, Linke und Grüne im

Koalitionsausschuss beim Streitthema Mietendeckel geeinigt.

"Ein gutes Instrument gegen die Mietenexzesse"

Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins

Der Entwurf unterscheidet sich teilweise erheblich von dem Vorpapier, das eine gute Woche vorher an die Öffentlichkeit gelangt war. Der Entwurf gehe jetzt in die Verbändeanhörung, anschließend werde ein Senatsentwurf vorbereitet, der mit den anderen Senatsverwaltungen abgestimmt werde. Nach diesem Senatsbeschluss beginne im Parlament schließlich der Gesetzgebungsprozess, erklärte Lompers den weiteren Gesetzgebungsverlauf.

Man kann sich vorstellen, dass der jetzige Entwurf noch weiter an Schärfe verlieren wird. Die außerparlamentarische Mobilisierung wird mitentscheiden, ob in Berlin eine Chance verspielt, oder mit einem eigenen Landesgesetz gegen Gentrifizierung ein grundlegender Paradigmenwechsel in der Wohnungspolitik eingeleitet wird.

3. Oktober: "richtig deckeln - dann enteignen - rote Karte der Spekulation"

Mit der Großdemonstration eines breiten Mieten-Bündnisses am 3. Oktober unter dem Motto "richtig deckeln - dann enteignen - rote Karte der Spekulation" wird der gesellschaftliche Druck weiter verstärkt.

Rouzbeh Taheri, Sprecher des Volksbegehrens »Deutsche Wohnen und Co enteignen«, freut sich über die Kursverluste für die Aktie der Deutsche Wohnen, denn damit sinken bei einer Enteignung die notwendigen Entschädigungszahlungen an die Wohnungskonzerne. Da für Finanzinvestoren bei einem Mietendeckel die Renditen wegbrechen werden, werden sie voraussichtlich ihre Häuser und Wohnungen verkaufen. Mit der Folge, dass die Häuserpreise sinken. Die öffentliche Hand, der Senat, seine Wohnungsbaugesellschaften und die Genossenschaften der Stadt, können dann, vom Senat aus Steuermitteln gestützt, diese Bestände zurückkaufen und im Laufe von 10 Jahren einen steuerungsfähigen öffentlichen Wohnungsmarkt wiederherstellen.

[Moritz Warnke](#) und [Niklas Schenker](#) haben in der [Zeitschrift LuXemburg](#) eine politische Einschätzung und eine Synopse von Eckpunkte-Papier und Referentenentwurf veröffentlicht.

Wir übernehmen den Text mit freundlicher Genehmigung

Was kann DIESER Mietendeckel? Eine politische Einschätzung

Von Moritz Warnke und Niklas Schenker

Der Vorschlag von Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher für einen Berliner Mieterdeckel sorgte bundesweit für Furore. Nach heftigen Reaktionen hat sich die rot-rot-grüne Koalition nun auf einen veränderten Mietendeckel geeinigt. Niklas Schenker und Moritz Warnke haben sich den vorgelegten Referentenentwurf angesehen und aufgeschrieben, was dieser neue Mietendeckel kann. Und wofür es sich zu kämpfen lohnt.

Zusammenfassende Einschätzung

Bisher kannten die Mietpreise nur eine Richtung: nach oben. Mit dem Berliner Mietendeckel wird sich das zum ersten Mal seit Jahrzehnten ändern: Mieten werden nicht nur gedeckelt, zu hohe Mieten werden sogar gesenkt! Der Mietendeckel greift dazu in bestehende Mietverträge ein – das ist ein Novum in der BRD. Der Mietspiegel, der immer als ›Mieterhöhungsspiegel‹ wirkte, wird dadurch ersetzt. Damit schafft das Land Berlin die schärfste Mietenregulierung in der Bundesrepublik – und setzt ein Signal, was möglich ist und mit entsprechenden Mehrheiten andernorts kopiert werden könnte.

Auch wenn der Referentenentwurf hinter den zwischenzeitlich über die Presseberichte geweckten Erwartungen zurückbleibt, braucht DIE LINKE sich mit dem Ergebnis keineswegs zu verstecken. Es ist immer noch der stärkste Eingriff in den Wohnungsmarkt seit Jahrzehnten. Neben den möglichen Mietabsenkungen, der Begrenzung von Mieterhöhungen auf Inflationsniveau (1,3 Prozent/Jahr) ist dabei einer der wichtigsten Punkte, dass die Miete bei Wiedervermietung nicht mehr erhöht werden darf. Denn damit entfällt der Anreiz für Vermieter*innen, Mieter*innen aus der Wohnung zu verdrängen.

Das in der Presse geleakte Arbeitspapier enthielt weitergehende Maßnahmen, als der nun vorgelegte Referentenentwurf. Das lässt sich teilweise sachlich (z.B. Verwerfen des Verbots von Eigenbedarfskündigungen wegen massiver Zweifel an Rechtssicherheit), teilweise nur durch den politischen Druck von SPD, Grünen und Interessengruppen erklären (z.B. Höhere Mietobergrenzen, Einschränkung der Absenkungsberechtigten durch 30-Prozent-Regel, Ermöglichung von

Mieterhöhungen im Rahmen des Inflationsausgleichs, Modernisierungsregulierung). Insbesondere die Grünen machten es zur Grundbedingung, dass Mieterhöhungen weiterhin möglich sind. Die SPD wollte am liebsten gar keine Absenkungsmöglichkeit in bestehenden Verträgen.

Zu wenig Mieterschutz bei Modernisierungen: Massive modernisierungsbedingte Mieterhöhungen in bisher günstigen Wohnungen (>Herausmodernisieren<) bleiben bis zur Mietobergrenze lediglich anzeigepflichtig und für Vermieter*innen attraktiv. Die Mietobergrenzen werden für Modernisierungen erhöht und können auch dann noch überschritten werden. Die Genehmigung dazu muss erteilt werden, wenn »die Modernisierung zur Erreichung der Klimaschutzziele des Landes Berlin erforderlich ist«. Das dürfte in der Regel der Fall sein. Das Geschäftsmodell »Deutsche Wohnen« bliebe damit intakt – sofern hier in der jetzt anstehenden Gesetzesberatung nichts mehr >gedreht< werden kann.

Die Vereinbarung in der Koalition im Koalitionsausschuss vom 29.8.2019 und damit auch der Referentenentwurf vom 2.9.2019 bleiben hinter dem zurück, worauf man sich bereits in der Koalition (!) durch den Eckpunkte-Beschluss des Senats vom 18.6.2019 geeinigt hatte. Die Abgeordnetenhausfraktion der LINKEN sollte sich im Gesetzgebungsprozess (mindestens) für die Einhaltung der im Juni vom Senat beschlossenen Eckpunkte einsetzen.

Der Mietendeckel als tiefgreifender Einschnitt in den Berliner Wohnungsmarkt steht als Vorhaben so nicht im Koalitionsvertrag und kommt insofern >on top< auf die Erfolge der LINKEN in der Regierung. Möglich wurde er, weil SPD und Grüne angesichts der von »DW & Co enteignen« angestoßenen Vergesellschaftungsdebatte in die Defensive geraten waren. DIE LINKE muss neben den Anstrengungen für leistbaren Neubau weiterhin den Druck für weitergehende Regulierungsmaßnahmen (u.a. »Soziale Richtsatzmiete« im Sozialen Wohnungsbau) und die Vergesellschaftung von Wohnraum zusammen mit den Akteuren aus der Stadtgesellschaft hoch halten.

Für einen direkten Vergleich des Referentenentwurfs mit dem Eckpunkte-Beschluss vom Berliner Senat (Juni 2019) in den einzelnen Punkten, haben wir eine Synopse angelegt. Diese kann hier eingesehen werden: [Klick zur Synopse](#).

Wie geht es jetzt weiter? Die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, hat den Referentenentwurf für das Gesetz vorgelegt. Dieser geht nun in die Verbändeanhörung, soll dann Mitte Oktober im Parlament eingebracht und im Januar 2020 beschlossen werden und in Kraft treten.

insbesondere 5 Punkte nachbessern

In den weiteren Beratungen sollten insbesondere 5 Punkte nachgebessert werden, die teilweise so bereits schon in den im Juni 2019 vom Senat beschlossenen Eckpunkten enthalten waren und nun durch politischen Druck modifiziert wurden.

1. Mietenstopp: Mietsteigerungen ausschließen

Im Referentenentwurf ist enthalten, dass statt eines Mietenstopps geringfügige Mieterhöhungen (1,3%/Jahr) bis zur Mietobergrenze möglich sein sollen.

In den Eckpunkten wurde festgehalten, dass Vermieter*innen bei wirtschaftlicher Unterdeckung eine Anhebung der Miete beantragen können. Hinzu kommt, dass Vermieter*innen durch Modernisierungen, auch solche, die in der Vergangenheit liegen, Mietobergrenzen anheben bzw. Mietsteigerungen begründen können. Die zulässigen Miethöhen (auf der Grundlage des Mietspiegels von 2013), bis zu denen Mieten steigen dürfen, sind relativ hoch angesetzt (die Durchschnittsmiete liegt aktuell im Berliner Bestand noch bei deutlich unter 7 Euro). Es besteht für besonders »soziale Vermieter*innen« auch ohne Mieterhöhung Spielraum.

Wir sind der Auffassung, dass es keinen Grund gibt, Mietsteigerungen allgemein zu billigen.

2. Mietabsenkungen auf ein leistbares Mieten-Niveau

Der Referentenentwurf enthält die Regelung, dass Mietabsenkungen auf die Mietobergrenze auf Antrag möglich sein sollen, wenn die bisherige Nettokaltmiete mehr als 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens beträgt, die Miete die Mietobergrenze übersteigt und nicht nach Modernisierung oder Härtefallregelung genehmigt ist oder zu genehmigen wäre.

Wenn überhaupt eine solche Regelung akzeptiert werden sollte, dann muss die Bruttowarm- statt der Nettokaltmiete als Bezugsgröße genommen werden, entsprechend der Regelungen für geförderten Wohnraum. Denn nicht nur die großen Immobilienkonzerne sind dafür bekannt, Nebenkostenabrechnungen in die Höhe zu treiben. Erst mit der Referenz auf die Bruttowarmmiete wäre erreicht, dass Mieter*innen in Berlin eine leistbare Miete zahlen.

3. Mietobergrenzen auf der Grundlage eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes

Laut Referentenentwurf ist Grundlage für die Mietobergrenzen der

Mietspiegel 2013. Es ist überzeugender als Grundlage für die Mietobergrenzen einen Mietspiegel zu nutzen, der einen ausgeglichenen Berliner Wohnungsmarkt abbildet, nicht einen angespannten. Auch der Berliner Mieterverein nutzt aus diesem Grund für seinen Vorschlag eines Mietendeckels den Mietspiegel 2011. Die Mietobergrenzen würden beim Mietspiegel 2011 entsprechend niedriger ausfallen.

4. Umlage von Modernisierungskosten ab 0,50 Cent genehmigungspflichtig machen und Inanspruchnahme von Fördermitteln für Modernisierungsmaßnahmen festschreiben

Die Modernisierungsumlage ist eines der wichtigsten Instrumente von Vermieter*innen, um Mieter*innen zu verdrängen (>Herausmodernisieren<). Erst wenn durch Modernisierung die Miete über der Mietobergrenze liegt, ist die Maßnahme genehmigungspflichtig. Für energetische Modernisierungen wird diese Genehmigung laut Referentenentwurf in der Regel erteilt werden müssen. Entsprechend der Eckpunkte sollten alle Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Erhöhung der Miethöhe um mehr als 50 Cent pro Quadratmeter oder über die Mietobergrenze führen, genehmigungspflichtig sein. Eine Genehmigung sollte an die Inanspruchnahme von Fördermitteln der Wohnraummodernisierungsbestimmungen 2018 gekoppelt sein. Denn damit unterwerfen sich die Vermieter weiteren Mietpreisregulierungen. So würde verhindert, dass Klima- und Mieterschutz gegeneinander ausgespielt wird.

5. Spekulative Mondpreise deckeln

Der Referentenentwurf sieht vor, dass Vermieter*innen, die in eine wirtschaftliche Unterdeckung geraten, eine Erhöhung der zulässigen Miethöhe gebilligt werden kann. Diese Härtefallregelung für Vermieter*innen darf nicht dazu führen, dass Mieter*innen spekulative Kaufpreise mit ihren Mieten refinanzieren müssen.

Synopse Eckpunkte-Beschluss / Referentenentwurf:

Eckpunkte (beschlossen am 18.06.2019)	Referentenentwurf (Stand 30.08.2019)
Nettokaltmieten für nicht preisgebundene Wohnungen werden mit Stichtag 18.06.2019 für die Dauer von fünf Jahren eingefroren. Auch möblierte Wohnungen sind	Nettokaltmieten für nicht preisgebundene Wohnungen werden mit Stichtag 18.06.2019 für die Dauer von fünf Jahren eingefroren. Auch möblierte Wohnungen sind

Kampf um Mietendeckel in Berlin

Kategorie: Deutschland

Veröffentlicht: Donnerstag, 05. September 2019 13:54

betroffen.	betroffen. Aber: Möglich sind Mieterhöhungen von 1,3% pro Jahr bis zur Mietobergrenze (Inflationsausgleich). Mietobergrenzen können angepasst werden.
<p>Es wird eine generelle Mietobergrenze eingeführt. Festlegung erfolgt als ein einheitlicher einkommensorientierter Wert oder differenziert, z. B. nach Baualtersklassen. Die maximal zulässigen Miethöhen werden ausgehend von einem Zeitpunkt ermittelt, als der Berliner Wohnungsmarkt noch nicht in Schieflage geraten ist.</p> <p>(Anmerkung: Der Berliner Mieterverein wählt in seinem Modell für einen landesweiten Mietendeckel den Mietspiegel von 2011, denn dies ist der bisher letzte Mietspiegel, in dem in Berlin keine Schieflage des Wohnungsmarktes festzustellen ist.</p> <p>Im geleakten Zwischenstand des Referentenentwurfs wird ebenfalls der Mietspiegel von 2011 als Grundlage verwendet. Die zulässigen Miethöhen liegen zwischen 3,42 Euro und 7,97 Euro pro Quadratmeter.)</p> <p>(Im geleakten Zwischenstand des Referentenentwurfs war vorgesehen, dass Zuschläge möglich sind bis maximal 20 Prozent der Mietobergrenze (maximal jedoch 1,40 Euro pro Quadratmeter), wenn in den letzten 8 Jahren Modernisierungen vorgenommen worden sind).</p>	<p>Je Baualtersklasse wird eine Mietobergrenze definiert (Mietentabelle), die zwischen 3,92 Euro und 9,80 Euro liegt. Die maximal zulässigen Miethöhen werden ausgehend von den Werten des Mietspiegels 2013 ermittelt, indiziert mit der Preis- und Lohnentwicklung.</p> <p>(Anmerkung: Der Mietspiegel von 2013 wird als Grundlage genommen. In diesem Jahr hat Berlin die Kappungsgrenzenverordnung erlassen und damit die Anspannung des Wohnungsmarktes festgestellt).</p> <p>Zu den Werten der Mietentabelle sind Zuschläge möglich, sofern sich die Wohnung in einem Gebäude mit maximal zwei Wohnungen befindet (10 Prozent) oder wenn in den letzten 15 Jahren Modernisierungen vorgenommen worden sind (maximal 1,40 Euro pro Quadratmeter). Wird eine Wohnung nach Inkrafttreten des Gesetzes modernisiert, erhöht sich die Mietobergrenze um 1 Euro pro Quadratmeter.</p>
Bei Wiedervermietung dürfen die Höhe der vorherigen Vertragsmiete und die Mietobergrenze nicht überschritten werden.	Bei Wiedervermietung dürfen die Höhe der vorherigen Vertragsmiete und die Mietobergrenze nicht überschritten werden.

Kampf um Mietendeckel in Berlin

Kategorie: Deutschland

Veröffentlicht: Donnerstag, 05. September 2019 13:54

<p>Liegen bestehende Mieten deutlich oberhalb der Mietobergrenze, können Mieter*innen einen Antrag auf Absenkung stellen.</p>	<p>Eine Miete ist erhöht, wenn die Mietbelastung (Nettokaltmiete) mehr als 30 Prozent des anrechenbaren Haushaltsnettoeinkommens beträgt, die Miete die Mietobergrenze übersteigt und nicht nach Modernisierung oder Härtefallregelung genehmigt ist oder zu genehmigen wäre.</p> <p>Bei der Berechnung der Mietbelastung ist nur der Teil der Miete zu berücksichtigen, der auf eine angemessene Wohnung entfällt.</p> <p>Das Verfahren wird in Anlehnung an die Regelungen der Kooperationsvereinbarung mit LWU ausgestaltet.</p>
<p>Vermietungen in Neubauwohnungen (Baujahr 2014 oder jünger) sind vom Mietengesetz ausgenommen.</p>	<p>Vermietungen in Neubauwohnungen (Baujahr 2014 oder jünger) sind vom Mietengesetz ausgenommen.</p>
<p>Modernisierungen, die zu einer Umlage von maximal 50 Cent pro Quadratmeter auf die Bruttowarmmiete führen, müssen angezeigt werden.</p> <p>Höhere Umlagen sind genehmigungspflichtig. Die Erforderlichkeit der Maßnahme und die Angemessenheit der Kosten werden geprüft.</p> <p>Eine Genehmigung wird erteilt, wenn die Wohnraummodernisierung unter Inanspruchnahme der Fördermittel der Wohnungsmodernisierungsbestimmungen 2018 oder eines vergleichbaren Förderprogramms des Landes Berlin erfolgt.</p> <p>(Anmerkung: durch die Inanspruchnahme der Fördermittel unterwerfen sich Vermieter*innen einer weitergehenden Regulierung</p>	<p>Liegt eine Miete nach Erhöhung durch Umlage von Modernisierungskosten unter der Mietobergrenze, ist eine Modernisierungsmaßnahme nur anzeigepflichtig. Die Mieterhöhung ist ohne Genehmigung zulässig.</p> <p>Soweit eine nach Modernisierung erhöhte Miete die Mietobergrenze überschreitet, bedarf sie der Genehmigung durch das Bezirksamt. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die zugrunde gelegten Kosten für die Maßnahme angemessen sowie unabweisbar sind, die Vermieter*innen zur Modernisierung gesetzlich verpflichtet sind, die Modernisierung zur Erreichung der Klimaschutzziele beiträgt, Barrierefreiheit abbaut oder erhebliche Ausstattungsdefizite behebt.</p>

hinsichtlich der möglichen Mietsteigerungen).	
Vermieter*innen, die in eine wirtschaftliche Unterdeckung geraten, kann eine Erhöhung der zulässigen Miethöhe genehmigt werden.	Vermieter*innen, die in eine wirtschaftliche Unterdeckung geraten, kann eine Erhöhung der zulässigen Miethöhe genehmigt werden.
WBS-berechtigte Mieter*innen erhalten auf Antrag einen Mietzuschuss in Höhe der Differenz der genehmigten Miethöhe und der Mietobergrenze.	WBS-berechtigte Mieter*innen erhalten auf Antrag einen Mietzuschuss in Höhe der Differenz der genehmigten Miethöhe (u.a. nach Modernisierung) und Mietobergrenze.
Anm: WBS = Wohnberechtigungsschein	Anm: WBS = Wohnberechtigungsschein

Moritz Warnke arbeitet am Institut für Gesellschaftsanalyse der Rosa-Luxemburg-Stiftung als Referent für Soziale Infrastrukturen und ist Redakteur dieser Zeitschrift.

Niklas Schenker arbeitet im Bundestagsbüro von Caren Lay und ist Fraktionsvorsitzender der Linksfraktion Charlottenburg-Wilmersdorf.

Text übernommen von Zeitschrift LuXemburg - Gesellschaftsanalyse und linke Praxis: [Was kann DIESER Mietendeckel? Eine politische Einschätzung](#)

mehr zum Thema Wohnen und zur Berliner Wohnungspolitik auf [kommunisten.de](#)

- [Größte deutsche Wohnungskonzerne in der Hand von Blackrock & Co](#)
- [Der Berliner Mietendeckel - ein Leuchtturmprojekt?!](#)
- [Berliner Senat beschließt Mietendeckel](#)
- [Mietstopp für Berlin](#)
- [Mietpreis-Explosion und Wohnungsnotstand - Ursachen und Alternativen](#)
- ["Deutsche Wohnen & Co enteignen" gestartet. Vom Guerillakrieg zur Feldschlacht](#)
- [Rekordgewinne durch Spitzenmieten](#)
- [Deutsche Wohnen & Co. enteignen. Video von der Infoveranstaltung von DIE LINKE und Trettachzeile 15](#)
- [Deutsche Wohnen & Co. enteignen](#)

- [Mieten stoppen?! Geht doch!](#)
- [»Deutsche Wohnen« enteignen!](#)
- [Verkämpft im Wohnungskampf? Über die Sackgassen der Wohnungspolitik](#)
- [Was tun gegen Mietenwahnsinn?](#)
- [Berlin: Was wurde von rot-rot-grün in einem Jahr in der Wohnungsfrage geschafft?](#)
- [Andrej Holm: „...doch ein Rücktritt ist kein Rückzug aus der Stadtpolitik“](#)
- [Holm - eine gesellschaftspolitische Richtungsentscheidung](#)
- ["Organisiert die nächsten Proteste, anstatt zu gratulieren"](#)

Anzeige



iSW-Report zur Wohnungsfrage

Mietpreis-Explosion und Wohnungsnotstand - Ursachen und Alternativen

Autoren: Andrej Holm und Claus Schreer

[hier bestellen](#)

[Leseprobe](#)