

**Berliner Mieterverein e.V.**

## **Berliner Mietendeckel als Höchstwerttabelle**

### **1. Anlass für eine öffentlich-rechtliche Regulierung von Mietpreisen auf Landesebene**

Der Berliner Senat hat in seiner Begründung zur Kappungsgrenzen-Verordnung vom 10. April 2018, in der Begründung zur Kündigungssperrfrist-Verordnung vom 13. August 2013 und in der Gebietsfestlegung für die Festlegung der Mietpreisbremse (Mietenbegrenzungs-Verordnung) vom 28. April 2015 dargelegt, dass Berlin ein Gebiet mit erhöhtem Wohnbedarf ist. Hintergrund ist ein massives Ungleichgewicht zwischen der Zunahme an Haushalten und der Anzahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen. Weder die bundesgesetzlichen Regelungen des Mietrechts noch landesgesetzliche Eingriffe des Berliner Senats (z.B. Zweckentfremdungsverbots-Gesetz vom 29. November 2013, Förderrichtlinien zum Neubau von Sozialwohnungen - Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2018 vom 11. Oktober 2017, Förderung der Modernisierung – Wohnungsmodernisierungsbestimmungen vom 27. September 2018) konnten verhindern, dass sich das Preisniveau von Mieten zu einem erheblichen Problem der auf Anmietung von Wohnraum angewiesenen Bevölkerung entwickelt hat.

Die Entwicklung der Wohnkosten und Immobilienpreise hat sich auch aufgrund unrealistischer Annahmen international agierender Investoren an die künftig erzielbaren Erträge bei Verkauf und Vermietung immer weiter von der regionalen Einkommensentwicklung abgekoppelt. Diese Entwicklung wird sich - wie bereits 2008/2009 - gesamtwirtschaftlich als zunehmender Instabilitätsfaktor erweisen. Der Anstieg der Wohnkostenbelastung wirkt sich zudem negativ auf das Angebot an Arbeitskräften im Dienstleistungssektor und letztendlich insgesamt negativ auf die Berliner Wirtschaft aus.

Eine das Preisniveau beeinflussende Zunahme des Angebots an Mietwohnungen im mittleren und unteren Preissegment ist alsbald nicht zu erwarten. Dies hat mehrere Ursachen: das geringe Angebot an preisgünstigen Grundstücken generell, die Konkurrenz der Bedarfe der Daseinsvorsorge für die wachsende Stadt und die daraus resultierende geringe Anzahl an öffentlichen Grundstücken, die für Wohnzwecke zur Verfügung gestellt werden können, die langen Bearbeitungszeiten für Bebauungspläne und für die Planung der 14 Großsiedlungen.

Aufgrund fehlender Eingriffsmöglichkeiten des Landes im Bau- und Planungsrecht, die das Preisniveau von Mieten beeinflussen könnten, soll Berlin von der mit der Föderalismusreform übertragenen Zuständigkeit des Wohnungswesen für die Länder mittels öffentlich-rechtlicher Regelungen Gebrauch machen, um den Preisstand von Mietwohnungen zu beeinflussen. Ein solches Landesgesetz reagiert somit auf eine Situation, in der in Berlin seit mehreren Jahren der Preisstand für Mietwohnungen schwerwiegend beeinträchtigt ist.

In Berlin haben in Bestandsmietverhältnissen vor allem Modernisierungsmaßnahmen zu sehr starken Mieterhöhungen – teilweise einer Verdoppelung der Miete – geführt, was in zahlreichen Gebieten zur wirtschaftlichen Überlastung, vielfach zum Wegzug der Bewohner führte. Die bei Neuvermietung verlangten Mieten liegen in 75 % der Fälle weit über der gesetzlich zulässigen Miete. Es wird von Wohnungsbewerbern aufgrund der Mangellage praktisch jeder verlangte Mietpreis bezahlt.

Es ist daher eine Regulierung der Wohnungsmieten erforderlich, die sich orientiert an einer maßvollen Mietpreisgestaltung, wie sie unter anderen Marktverhältnissen zwischen 2000 - 2010 gegeben war. Die Regulierung der Mietpreise wird durch zulässige Höchstmieten in Form einer

Tabelle festgelegt. Die Tabellenmiete muss vor allem für Vermieter, Mieter und Behörden ohne aufwändige Einzeluntersuchungen unmittelbar Auskunft geben, welche Miete im Regelfall als angemessen anzusehen ist, sodass daran unmittelbar Rechtsfolgen geknüpft werden können.

## 2. Berliner Tabellenmiete

Die durch Verordnung festgelegte Höchstmiete muss und darf typisieren. Ein annähernd ausgeglichener Wohnungsmarkt bestand in Berlin zuletzt etwa in den Jahren 2000 bis 2010. In diesen Jahren gab es eine für die notwendigen Umzüge ausreichende Leerstandsreserve, die Fluktuationsrate war normal. Es ist daher davon auszugehen, dass der damalige Preisstand etwa einem angemessenen Marktpreis entsprach, der auch für eine maßvolle Eigenkapitalverzinsung auskömmlich war.

Die Höchstwerte der Berliner Tabellenmiete 2019/2020 basieren auf den Mittelwerten des Berliner Mietspiegels 2011 zuzüglich des Anstiegs der Lebenshaltungskosten (2010 – 2018: 12,2%<sup>1</sup>). Die Basis 2010 wurde gewählt, weil dies das letzte Jahr war, in dem gemäß IBB-Wohnungsmarktbericht<sup>2</sup> die erforderliche Leerstandsreserve von rund 3% noch existierte. Schon in 2011 wurden zumindest in den Marktberichten des BBU und von CBRE, zitiert nach der Begründung zur Mietenbegrenzungs-Verordnung von 2015, Leerstandsdaten von 2,6% bzw. 2,3% ermittelt.

**Tabelle 1: Miethöchstwerte für den Berliner Wohngebäudebestand (ohne Wohnungen mit öffentlicher Förderung)**

1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Mietpreishöchstwerte 2019/2020</b>							
auf Basis MSP 2011, Stichtag 2010 in €/qm mtl. nettokalt							
				West	Ost		
<b>Baualter</b>	<b>bis 1918</b>	<b>1919 - 1949</b>	<b>1950 - 1972</b>	<b>1973 - 1990</b>	<b>1973 - 1990</b>	<b>1991 - 2002</b>	<b>2003 - 2018</b>
<b>Wohnungsgröße</b>							
<b>Bis unter 60 qm</b>	5,99	6,15	5,89	7,26	6,16	8,36	9,79
<b>60 qm und mehr</b>	5,97	5,86	5,67	7,59	5,17	8,07	9,69

Achtung: Diese Mietwerte erhöhen sich im Falle von Modernisierung - Aufzugaubau - und energetischer Sanierung (siehe Tabelle 2)

Für die Berliner Tabellenmiete wird auf eine Unterteilung in verschiedene Lagen verzichtet. Die Prämierung bestimmter Lagen durch höhere Mieten führt zwangsläufig dazu, dass Wohnungen in diesen Lagen für diejenigen Teile der Bevölkerung, die nicht über weit überdurchschnittliches Einkommen verfügen, nicht mehr bezahlbar sind. Damit wird der Segregation und weiteren Preisverzerrung Vorschub geleistet. Deshalb ist eine Lagedifferenzierung nicht vorzunehmen. Für die Ausgangswerte wurden die Mittelwerte der erhobenen Mieten aller Wohnlagen im Berliner Mietspiegel 2011 gemäß ihres Anteils an der Grundgesamtheit einbezogen.

<sup>1</sup> Denkbar ist auch ein Indexerhöhung anhand der Einkommensentwicklung z.B. abzüglich der Lebenshaltungskostensteigerung

<sup>2</sup> Investitionsbank Berlin: IBB Wohnungsmarktbericht 2018, Seite 71

Die Berliner Tabellenmiete beschränkt sich auf 7 Baualtersklassen:

Baujahr bis 1918

Baujahr 1919 bis 1949

Baujahr 1950 bis 1972

Baujahr 1973 bis 1990 (hier wegen stark abweichender Werte geteilt in Ost und West)

Baujahr 1991 bis 2002

Baujahr 2003 bis 2018

Eine weitere Reduzierung / Zusammenlegung von Baualtersklassen wäre möglich, würde aber neue Kontrollrechnungen erfordern. Für die Ausgangswerte wurden die Mieten aller damals noch differenzierten Baualtersklassen im Berliner Mietspiegel 2011 gemäß ihres Anteils an der Grundgesamtheit einbezogen.

Die Berliner Tabellenmiete beschränkt sich auf 2 Größenklassen:

Wohnungen bis unter 60 qm, in der Regel bewohnt von Haushalten bis zu 3 Personen und

Wohnungen mit 60 qm und mehr, in der Regel bewohnt von Haushalten mit mehr als 3 Personen.

Für die Ausgangswerte wurden die Mittelwerte der erhobenen Mieten aller Größenklassen im Berliner Mietspiegel 2011 gemäß ihres Anteils an der Grundgesamtheit einbezogen.

In einem zweiten Schritt wurden die allgemeinen Preissteigerungen hinzugerechnet, wie sie in den Jahren 2010 bis 2018 nach dem amtlichen Verbraucherpreisindex feststellbar waren. Dies ist ein Anstieg von 12,1 %.

Anpassung der Tabellenwerte: Eine jährliche Anpassung der Tabellenwerte in den Folgejahren um den Anstieg des Lebenshaltungskostenindexes Berlin wäre sachgerecht. Die jüngste Baualtersklasse ist um das Jahr 2019 zu ergänzen.

### 3. Abschläge

Im Ergebnis stellen die Werte der Berliner Tabellenmiete demnach das angemessene Mietniveau dar, das sich bei nur wenig angespanntem Wohnungsmarkt bei angemessener, ohne Drucksituation der Mieter zu erwartender Preissteigerung ergeben hätte, und zwar für Wohnungen mit der Vollausstattung mit Innen-WC, Bad und Sammelheizung.

Verfügt eine Wohnung nur über Bad oder Sammelheizung oder über keines dieser Merkmale – Wohnungen ohne Innen-WC kommen praktisch nicht mehr vor –, wird ein Abschlag vorgenommen. Diese sind der Höhe nach den zuletzt zum 1.9.2018 erhobenen Abschlagswerten im Berliner Mietspiegel 2019 entnommen:

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918 und 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die Miete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 2,20 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezugsfertigkeit bis 1918 bzw. der ausgewiesenen Spalte 3 für Bezugsfertigkeit 1919 bis 1949.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die Miete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,41 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die Miete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,43 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1972) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die Miete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,45 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 4.

#### 4. Zuschläge

Für Wohnungen, die in den vergangenen acht Jahren durch Aufzugsanbau modernisiert oder energetisch saniert wurden oder für die während der Laufzeit des Gesetzes die unten aufgeführten Maßnahmen durchgeführt werden, sind die Preise der og. Höchstwerttabelle (Tabelle 1) um die in der Tabelle 2 genannten Zuschläge zu erhöhen.

**Tabelle 2: Ergänzende Zuschläge auf die Miethöchstwerte aus Tabelle 1**

Energetische Maßnahmen (Gesamtpaket ohne Heizung/Nutzung erneuerbarer Energien)	0,83 Euro/qm/mtl.
Energetische Einzelmaßnahmen:	
Wärmedämmung Gebäudehülle	0,57 Euro/qm/mtl.
Wärmedämmung Kellerdecke	0,07 Euro/qm/mtl.
Wärmedämmung oberste Geschossdecke	0,06 Euro/qm/mtl.
Wärmedämmung Dach	0,11 Euro/qm/mtl.
Nutzung erneuerbarer Energien	0,19 Euro/qm/mtl.
Fenstererneuerung	0,27 Euro/qm/mtl.
Heizanlagen austausch	0,43 Euro/qm/mtl.
Aufzugsanbau	0,48 Euro/qm/mtl.

Herleitung der Daten:

Basis ist eine Untersuchung des Berliner Mietervereins aus dem Jahre 2017 über 200 Modernisierungsfälle<sup>3</sup>. Die dort ermittelten umlegbaren Baukosten wurden zunächst um den Faktor 15% erhöht, da die Daten zu einem erheblichen Teil aus der Modernisierung von größeren Wohnanlagen stammen, in denen Preisnachlässe vereinbar sind. Mit dem Faktor + 15% können die Daten als allgemeingültig bewertet werden. Die Daten stammen im Wesentlichen aus dem Jahr 2015. Für die Aktualisierung wurde der Anstieg des Baupreisindex für Berlin (Baukosten Instandhaltung) von 2015 bis Mai 2019 um 21,4% berücksichtigt. Als umlagefähig wurden 5% der Baukosten jährlich bewertet. Als umlagefähige Baukosten wurden die Vollkosten um 30% für notwendigen Instandsetzungsbedarf und weitere 20% für Eigenleistung/Wertsteigerung des Eigentümers verringert. Die durchschnittliche Einsparung an Heizenergie nach energetischer Modernisierung/Heizanlagen austausch liegt derzeit bei einem Energiepreis von 0,09 €/kWh zwischen 0,30 und 0,60 €/qm mtl. je nach Umfang der Maßnahmen. Auch bei den o.g. Ansätzen für Miete trägt der Mieter daher einen nicht unwesentlichen Teil der Kosten für die Maßnahmen.

<sup>3</sup> Berliner Mieterverein e.V.: Mieterhöhungen nach Modernisierung und Energieeinsparung - Empirische Kurzstudie über 200 Maßnahmen im Berliner Mietwohngebäudebestand, abgerufen unter <https://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/pm1725.htm>, 4.7.2019

## **5. Ergebnis nach der Berliner Tabellenmiete**

Es ergibt sich so für jede Wohnungsgröße in einer Baualtersklasse – ggf. verändert durch Zuschläge oder Abschläge - eine definierte Höchstmiete.

## **6. Anwendung der Berliner Tabellenmiete**

Die Berliner Tabellenmiete kommt zur Anwendung, wenn

- in einem Bestandsmietverhältnis die bisher vereinbarte Miete unterhalb dieser Tabellenmiete bleibt (Anpassungsspielraum bis zur Höchstmiete), oder
- die Wohnung nach dem Ende des Bestandsmietverhältnisses neu vermietet wird. (Höchstmiete = Tabellenmiete), oder
- die bisher oder neu vereinbarte Miete die Berliner Tabellenmiete wesentlich übersteigt (Mietsenkung).
- modernisiert wurde oder wird. Dann werden den Höchstwerten aus Tabelle 1 die entsprechenden Beträge aus Tabelle 2 zugeschlagen.

Bei der Festlegung der Höchstwerte sind ggf. Abschläge wegen Minderausstattung zu berücksichtigen (siehe 3.).

## **7. Mieterhöhungsstopp und Anpassung an die Höchstmiete**

Der angeordnete Mieterhöhungsstopp sorgt zunächst einmal dafür, dass die bereits weit übersteigerte Mietpreisgestaltung nicht weiter verschärft werden kann.

Soweit die bisherige Mietvereinbarung besonders moderat war, soll der Vermieter die Möglichkeit erhalten, die Miete mit maßvollen Steigerungen bis zur Tabellenmiete anzuheben. Das Gesetz soll für solche Anpassungen eine maximale Steigerung von 1,5 % pro Jahr vorsehen.

Auf Basis der Histogramme zum Berliner Mietspiegel 2019 konnte ermittelt werden, dass in rund 25% der Mietverhältnisse sich ein solcher Mieterhöhungsspielraum ergibt, weil diese Mieten noch unter den Höchstwerten aus Tabelle 1 liegen. Nach Baualtersklassen differenziert kann dies zwischen 14% bis 49% der Mietverhältnisse betreffen.

## **8. Ausnahme Unauskömmlichkeit**

Die dargestellte Höchstmiete wird im Regelfall ausreichend sein, die Immobilien ordentlich zu bewirtschaften und eine maßvolle Rendite zu erzielen. In Fällen, in denen es durch besondere Umstände zur Unwirtschaftlichkeit kommt, die auch durch angebotene Förderung nicht ausgeglichen werden kann, wird nach sorgfältiger Prüfung eine Überschreitung der Tabellenmiete zu genehmigen sein.

Stand: 16. Juli 2019, Dr. Rainer Tietzsch / Reiner Wild