

## Was bedeutet der „Mietendeckel“ für die WGLi Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin

Sehr geehrte Mitglieder und Mieter,

am 18.6.2019 hatte der Berliner Senat Eckpunkte für einen sogenannten „Mietendeckel“ verabschiedet und Ende Oktober 2019 ein diesbezügliches Gesetzgebungsverfahren eingeleitet. Nach mehrmaligen Änderungen wurde der Gesetzentwurf zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) am 30.1.2020 vom Berliner Abgeordnetenhaus verabschiedet. Nach Verkündung ist das Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) am 23.2.2020 in Kraft getreten.

### Worum geht es im MietenWoG Bln?

Ziel des Gesetzes ist erklärtermaßen, soziale Sicherheit zu schaffen und Renditeorientiertheit von maßlosen Vermietern, also Übertreibungen, zu verhindern.

Dazu sieht das MietenWoG Bln vor, die Mieten weitestgehend auf dem Stand 18.6.2019 für fünf Jahre einzufrieren, sog. **Mietenstopp**. Daneben werden **Mietobergrenzen** definiert, die sich an den Mieten des Berliner Mietspiegels 2013 orientieren und 15 bis 25 Prozent unter den jetzigen Mietspiegelwerten liegen. Diese Mietobergrenzen sind seitens des Vermieters im Rahmen der Wiedervermietung und unter bestimmten Voraussetzungen für den Bestand zu beachten (Verbot sog. „überhöhter Mieten“).

Darüber hinaus treffen den Vermieter bestimmte Mitteilungs-, Auskunfts- und Anzeigepflichten.

Die WGLi versorgt als genossenschaftlicher Vermieter ihre Mitglieder und Mieter seit Jahren mit bezahlbarem und sicherem Wohnraum. Die entsprechend § 2 Abs. 1 unserer Satzung aus der Vermietung gewonnenen Einnahmen dienen vor allem der Instandhaltung und Modernisierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes. Die Modernisierungsmaßnahmen (zum Beispiel unsere Aufzugsverlängerungen) wurden in erheblichem Umfang ohne Umlage der Kosten auf die Mitglieder und Mieter durchgeführt. Im Rahmen der Neuvermietung herzurichtende Wohnungen

### Was bedeutet das MietenWoG Bln für die WGLi?

wurden heutigem Standard entsprechend mit hohem finanziellen Aufwand renoviert und die Nutzungsentgelte anschließend bei Neuvermietung im Rahmen des jeweils aktuellen Berliner Mietspiegels gestaltet.

Obwohl die WGLi - wie alle anderen Wohnungsgenossenschaften - sich gemäß ihrer Satzung stets an alle gesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbegrenzung wie Mietspiegel und Mietpreisbremse gehalten und nie renditeorientiert gehandelt hat, gilt das MietenWoG Bln auch für unsere Genossenschaftswohnungen. Einzige Ausnahme sind die Neubauwohnungen (Weißenseer Weg 15, 16), da sie nach 2014 bezugsfertig geworden sind. Das heißt, dass die bislang auf der Grundlage des geltenden Rechts (Bürgerliches Gesetzbuch/BGB sowie Berliner Mietspiegel) und mit sozialem Augenmaß praktizierte unabhängige und eigenverantwortliche Gestaltung der Nutzungsentgelte für die Genossenschaft wegen Geltung des MietenWoG Bln nicht mehr möglich ist. Wir können unser genossenschaftseigenes Mietenkonzept, das wir seit 2011 verfolgen und das sich vor allem an dem weiteren Investitionsbedarf eines zeitgemäßen Wohnungsbestandes orientiert, während der Geltungsdauer des MietenWoG Bln nicht mehr umsetzen. Mit dem MietenWoG Bln greift die Berliner Politik tiefgreifend in die Belange unserer Genossenschaft, mithin in unsere genossenschaftliche Selbstverwaltung, ein. Auf die schwerwiegenden wirtschaftlichen Auswirkungen des MietenWoG Bln durch Mindereinnahmen hatten wir bereits in den letzten beiden Ausgaben der WGLi-Umschau 2019 hingewiesen.

*Zur Erinnerung:* Unser für den Zeitraum von 2019 bis, wie ursprünglich geplant, 2023 geltendes Mietenkonzept sieht vor, dass für diejenigen Haushalte, die unter den niedrigen WGLi-Mietgrenzen liegen, eine Mieterhöhung um 0,25 €/m<sup>2</sup> vorgesehen ist. Dies betrifft etwa ein Drittel unserer Genossenschaftswohnungen und diese liegen überwiegend, bis auf die kleinen Wohnungen bis 40 Quadratmeter Wohnfläche, auch unter den im MietenWoG Bln genannten Obergrenzen.

Das MietenWoG Bln sieht allerdings pauschal einen Mieterhöhungsstopp vor - auch wenn die bisherige Miete (bei uns das Nutzungsentgelt) weit unter dem Wert des bis 2019 geltenden Mietspiegels liegt.

**Was bedeutet der Mietenstopp lt. MietenWoG Bln konkret für Sie als Mitglied/Mieter der WGLi?**

Diejenigen Mitglieder und Mieter, die im Zeitraum zwischen dem 18. Juni 2019 und dem Inkrafttreten des MietenWoG Bln am 23.2.2020 auf der Grundlage unseres Mietenkonzeptes einer **Mieterhöhung** zugestimmt haben, werden von uns Post erhalten. Grund hierfür ist, dass diese Mieterhöhungen, die vor Inkrafttreten des MietenWoG Bln wirksam vereinbart wurden, ab Inkrafttreten des MietenWoG Bln verboten sind. Der sich aus der Erhöhung ergebende Betrag darf nicht mehr von uns gefordert bzw. entgegenommen werden. Insofern sind wir als Vermieter angehalten, das Nutzungsentgelt entsprechend zu senken und im Rahmen der erteilten SEPA-Lastschriftinzüge nur in dieser Höhe von Ihren Konten abzubuchen.

Eingerichtete Daueraufträge sind durch die Mitglieder/Mieter entsprechend zu korrigieren. Bitte beachten Sie, dass wir im Geltungszeitraum des MietenWoG Bln keine Überzahlungen entgegennehmen dürfen. Rückzahlungen für den Zeitraum vor Inkrafttreten des Gesetzes (23.2.2020) sieht das MietenWoG Bln nicht vor.

Der Mietenstopp lt. MietenWoG Bln bezieht sich auch auf die zu vereinbarenden Nutzungsentgelte bei **Neuvertragsabschluss** im Rahmen der Wiedervermietung.

**Nach Inkrafttreten** des MietenWoG Bln sind bei der Wiedervermietung die Stichtagsmiete zum 18. Juni 2019 bzw. die im Zeitraum zwischen Stichtag und Inkrafttreten des MietenWoG Bln vereinbarten Mieten zu beachten und diese werden gegebenenfalls durch die Mietobergrenzen des MietenWoG Bln gekappt. Es gilt jeweils die niedrigere der beiden Grenzen und diese ist während der Geltungsdauer des MietenWoG Bln für einen neuen Vertragsabschluss maßgebend.

Wir haben erhebliche rechtliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit und an der Wirksamkeit des MietenWoG Bln, insbesondere im Hinblick auf die Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin.

Bis zu einer rechtskräftigen Feststellung der teilweisen oder vollständigen Unwirksamkeit des MietenWoG Bln durch das Bundesverfassungsgericht oder durch den Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin ist dieses Gesetz gültiges Recht und von uns zu beachten. Zur Minimierung der negativen rechtlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen, die das MietenWoG Bln für unsere Genossenschaft hat, werden wir unsere Nutzungsverträge so gestalten, dass bei einer gerichtlichen Feststellung der Verfassungswidrigkeit oder Unwirksamkeit oder wenn das MietenWoG Bln planmäßig ausläuft oder das MietenWoG Bln außer Vollzug gesetzt wird, wieder die nach BGB zulässige und vertraglich vereinbarte Miete (Nutzungsentgelt) gilt.

Das bedeutet, dass mit Inkrafttreten des MietenWoG Bln bei Neuabschluss in den Nutzungsverträgen sowohl die zulässige Quadratmetermiete nach MietenWoG Bln als auch die zulässige Miete nach BGB vereinbart und ausgewiesen wird.

In unseren letzten Ausgaben der WGLi-Umschau 2019 haben wir ebenfalls auf unsere umfassenden Investitionen in die Wohnungen im Zuge der Wiedervermietung hingewiesen (im Durchschnitt rd. 20 T€ je Wohnung). Diese Wohnungsinvestitionen möchten wir für unseren Wohnungsbestand auch fortführen und folglich für diese Wohnungen auch zusätzlich eine nach BGB mögliche Miete (Nutzungsentgelt) vorsehen, anstelle der Miete (Nutzungsentgelt) des Vormieters, die nach MietenWoG Bln vorgegeben wird.

Für den Fall der Feststellung der Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit des Gesetzes behalten wir uns deshalb vor, die entsprechenden Differenzbeträge (Differenz zwischen zulässiger Miete nach MietenWoG Bln und zulässiger Miete nach BGB) rückwirkend als Nachzahlung zu verlangen.

**Diesbezüglich verweisen wir auf den von der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen an die Mieter gegebenen Rat, Rücklagen für die evtl. Zahlung dieser Differenzbeträge zu bilden.**

Für **bestehende Nutzungsverhältnisse** ändert sich mit dem Inkrafttreten des MietenWoG Bln, bis auf die vorgenannten Mieterhöhungszustimmungen, zunächst nichts. Das Gesetz sieht **neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes** eine Herabsenkung sog. „überhöhter Mieten“ vor, sofern die im MietenWoG Bln definierten extrem niedrigen Obergrenzen ohne Vorliegen einer entsprechenden Genehmigung um mehr als 20 Prozent überschritten werden.

Inwiefern im Einzelfall bei unseren Mieten (Nutzungsentgelten), die stets nach dem geltenden Recht gestaltet wurden, nunmehr nach dem neuen Gesetz eine sog. „überhöhte Miete“ vorliegen soll, werden wir prüfen und gegebenenfalls an die betroffenen Mitglieder/Mieter rechtzeitig innerhalb der Neun-Monatsfrist herantreten.

Neben den zuvor beschriebenen Vorgaben treffen uns als Vermieter mit Inkrafttreten des MietenWoG Bln **diverse Mitteilungspflichten**, die einen enorm hohen Verwaltungsaufwand bedeuten.

Deshalb werden alle bei uns wohnenden Mitglieder und Mieter innerhalb der kommenden zwei Monate von uns ein Auskunftsschreiben über die zur jeweiligen Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände erhalten.

Sehr geehrte Mitglieder und Mieter, das MietenWoG Bln stellt uns alle vor große Herausforderungen und Probleme. Wir - der Vorstand - sind uns mit dem Aufsichtsrat dazu einig, dass wir diese auch mit Ihrer Hilfe und Ihrem Verständnis erfolgreich meistern werden.

---

  
Monika Thiele  
Mitglied des Vorstandes

  
Thomas Kleindienst  
Mitglied des Vorstandes