

Berlin

# Verluste für Vermieter

**In der Hauptstadt gilt seit dem Wochenende der umstrittene Mietendeckel. Eine Untersuchung zeigt, wie stark einige Mieten über den Obergrenzen liegen.**

Matthias Streit Erfurt

Am Sonntag ist der Berliner Mietendeckel offiziell in Kraft getreten. Ab diesem Tag werden die Berliner Mieten auf dem Niveau vom 18. Juni 2019 eingefroren. Mieterhöhungen sind verboten. Wo Wohnungen neu vermietet werden, dürfen sie die zulässigen Höchstwerte – je nach Wohnungsklasse, einige wenige Ausnahmen ausgenommen – von 3,92 Euro bis 10,80 Euro pro Quadratmeter nicht übersteigen. Einen Eilantrag gegen den Mietendeckel hatte das Bundesverfassungsgericht jüngst verworfen.

Nicht sofort, aber in neun Monaten, also Ende November, dürfen Mieten sogar abgesenkt werden. Mieter haben darauf einen Anspruch, wenn ihre Miete 20 Prozent über dem geltenden Höchstsatz für ihre Gebäudeklasse liegt.

## Auswertung von 700 Fällen

Vermieter kann das viel Geld kosten. Wie viel, das zeigt eine Auswertung des Mieterportals wenigermiete.de, die dem Handelsblatt vorab vorliegt. Das Portal bietet bereits seit einiger Zeit einen Online-Rechner auf seiner Webseite, mit dessen Hilfe Mieter überprüfen können, ob sie Anrecht auf eine Mietabsenkung haben.

Nun hat das Start-up rund 700 Fälle ausgewertet. Für Vermieter sind die Ergebnisse alarmierend: 95 Prozent der gemeldeten Bestandsmieten seien teurer als erlaubt. Im Schnitt lägen die erfassten Bestandsmieten knapp 200 Euro über dem zulässigen Höchstwert.

Wie viel höher die Miete als erlaubt ist, unterscheidet sich stark von Bezirk zu Bezirk. So seien es in Treptow-Köpenick mit 16 Prozent vergleichsweise wenig. In Friedrichshain-Kreuzberg oder auch Lichtenberg hingegen betrage die Differenz in den erfassten Fällen fast 40 Prozent.

Die Berliner Senatsverwaltung will überwachen, ob der Mietendeckel eingehalten wird. Vermietern, die dagegen verstoßen, droht ein Bußgeld bis zu 500 000 Euro. Insgesamt könnten Mieter durch den Mietendeckel um 2,5 Milliarden Euro entlastet werden, verteilt über die fünf Jahre, in denen die Maßnahmen gelten sollen, geht aus den Berechnungen zu den Kostenauswirkungen des Gesetzes hervor.

## Klage von Union und FDP

Ob aus den theoretischen Rechnungen auch materielle Konsequenzen folgen, ist aber noch ungewiss, obwohl der Mietendeckel am Sonntag in Kraft getreten ist. Denn nicht nur die Maßnahme steht, sondern auch der Widerstand dagegen.

Nach Angaben der CDU/CSU-Fraktion im Bundestag hätten bereits 190 Abgeordnete das Vorhaben unterzeichnet, eine Normenkontrollklage gegen den Mietendeckel einzureichen. Auch die FDP ist gegen das Instrument. Um die Klage auf den Weg zu bringen, müssen dem mindesten 178 Mitglieder des Bundestags zustimmen.

Damit scheint der Weg vor das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe geebnet. Das Gericht soll entscheiden, ob das Land Berlin den Mietendeckel im Alleingang beschließen durfte oder damit in die Gesetzgebungskompetenz des Bundes eingreift.

Ein Urteil könnte schon im Herbst gefällt werden, vermutet der Deutsche-Bank-Analyst Jochen Möbert in einem aktuellen Report. Laut einem Bericht des „Tagesspiegels“ hat selbst die Berliner Bausenatorin Katrin Lompscher Mietern geraten, gespartes Geld zurückzulegen, bis es eine juristische Klärung gibt. Für Möbert von der Deutschen Bank ist aber unzweifelhaft klar: „Wenn der Mietendeckel verfassungskonform ist, verändert sich die Lage für Investoren erheblich.“

Mieten dürfen zwar ab dem Jahr 2021 um bis zu 1,3 Prozent pro Jahr erhöht werden. In vielen Fällen dürften die Mieten aber auch dann nicht annähernd an heute geltende Werte heranreichen. Selbst dann nicht, wenn die Mieten auf Mietspiegel-Niveau liegen, rechnet Möbert vor: Der Preis



## Über der Grenze

Mieten, die über Wenigermiete.de gemeldet wurden, und Abstand zur zulässigen Obergrenze laut Mietendeckel

Bezirk	Akt. Miete in €	Aufschlag auf Obergrenze		Bezirk	Akt. Miete in €	Aufschlag auf Obergrenze		Berlin gesamt
		in €	in %			in €	in %	
Charlottenburg-Wilmersdorf	777	216	28	Pankow	734	178	24	703 € Aktuelle Miete in €  181 € Aufschlag in Euro  26 % Aufschlag in Prozent
Friedrichshain-Kreuzberg	877	325	37	Reinickendorf	876	153	18	
Lichtenberg	635	243	38	Spandau	547	99	18	
Marzahn-Hellersdorf	345	91	26	Steglitz-Zehlendorf	818	178	22	
Mitte	795	229	29	Tempelhof-Schöneberg	715	201	28	
Neukölln	626	149	24	Treptow-Köpenick	689	110	16	

HANDELSBLATT

Alle Angaben Durchschnittswerte • Quelle: wenigermiete.de

pro Quadratmeter für das teuerste Viertel der Wohnungen liegt bei 14,83 Euro und damit mehrere Euro über der höchsten laut Mietendeckel zulässigen Obergrenze von 10,80 Euro.

Ausnahmen vom Mietendeckel gibt es nur wenige. Die maßgeblich-

ten sind Neubauten: Für Immobilien, die ab 2014 fertiggestellt wurden, gilt der Mietendeckel nicht. Vermieter haben außerdem die Möglichkeit, Härtefälle geltend zu machen, wenn die Regulierung etwa auf Dauer zu Verlusten führt.

## SUDOKU Zahlenspiele für Kreuz- und Querdenker

Sudoku (mittel)

		7	9			8	5	
			7		8			
						2		
2			8	3	6			
3		4				1	6	
5						3		2
9	8						4	
7	5	1			4	6		
		2	1	9		5		

Sudoku (schwer)

				6		2		9	7
					3				
1		6	7				8		
	2							1	
	1						3		
		3	1	7	4	5			
	4	9			8				5
3				2					
	7	5			6	2			

## Lösungen vom 21.02.

Das Kulträtsel Sudoku auch unter: [www.handelsblatt.com/sudoku](http://www.handelsblatt.com/sudoku)

## So funktioniert es:

Füllen Sie die Matrix mit Zahlen von 1 - 9. Jede Ziffer darf nur einmal in jeder Spalte, Reihe und in den 3x3 Feldern vorkommen. Doppelungen sind nicht erlaubt.

Sudoku (mittel)

8	3	4	9	1	6	5	7	2
1	5	9	7	2	3	4	8	6
2	7	6	8	4	5	9	3	1
3	4	1	2	6	7	8	5	9
5	6	7	4	9	8	1	2	3
9	2	8	5	3	1	6	4	7
6	9	5	3	8	2	7	1	4
7	1	3	6	5	4	2	9	8
4	8	2	1	7	9	3	6	5

Sudoku (schwer)

6	7	8	3	2	5	4	1	9
1	9	5	7	6	4	3	8	2
3	4	2	9	1	8	6	5	7
4	6	9	2	7	1	5	3	8
2	8	3	4	5	9	1	7	6
5	1	7	8	3	6	9	2	4
7	3	1	6	9	2	8	4	5
8	5	6	1	4	7	2	9	3
9	2	4	5	8	3	7	6	1