

Berliner Mietendeckel – die nächste



Die Möglichkeit, die gezahlte Grundsteuer im Rahmen der Nebenkostenabrechnung im Mietwohnungsbau den Mietern in Rechnung zu stellen, möchte das Land Berlin beseitigen. Die vorgesehene Bundesratsinitiative wird mit dem – schwer nachvollziehbaren – Argument begründet, vor allem die Eigentümer profitierten von einer intakten Infrastruktur. Dass die öffentliche, u.a. mit dem Aufkommen der Grundsteuer finanzierte Infrastruktur allen Einwohnerinnen und Einwohnern zur Verfügung steht – und damit auch von ihnen genutzt werden kann – wird bei dieser Argumentation unterschlagen. Offenbar nimmt der Berliner Senat an, dass der Wert eines Grundstücks direkt vom Zustand der Infrastruktur abhängt. Üblicherweise aber wird bei der Wertfindung auf den Ertragswert, d.h. die zu erzielende Mieteinnahme abgestellt.

Diese möchte nun der Senat mit seinem Mietendeckel ohnehin begrenzen. Mit der neuen Initiative wird der Deckel de facto weiter abgesenkt. Denn betriebswirtschaftlich würde der Mietertrag um die nun vom Eigentümer zu tragende Grundsteuer gekürzt. Beide Maßnahmen bleiben nicht ohne Auswirkungen auf das Grundsteueraufkommen der Stadt Berlin. Soweit sich Berlin im Rahmen der Grundsteuerreform dem Modell des Bundesfinanzministers anschließt, das stark an den Immobilienwerten orientiert, würde der Berliner Haushalt relativ an Steueraufkommen verlieren. Denn in den Immobilienpreisen werden sich die Belastungen niederschlagen. Würde Berlin dem mit einer Erhöhung der Grundsteuerhebesätze entgegenwirken wollen, wäre zum einen das vom Bundesfinanzminister verfolgte Ziel einer Aufkommensneutralität gefährdet. Zum anderen würden die Immobilienpreise vermutlich wiederum reagieren.

Ganz offen bleibt, welche Auswirkungen sich im Länderfinanzausgleich ergeben, da die Entscheidungen der Länder, welchem Grundsteuermodell sie in Zukunft folgen wollen, noch ausstehen. Nebenbei: Die Berliner Grundsteuer-Initiative ist Wasser auf die Mühlen derjenigen, die diese Steuer gleich ganz abschaffen wollen. Ganz unrealistisch ist das Szenario nicht; denn seit Wochen herrscht in Sachen Grundsteuer Stillstand.

Nicht ganz so radikal wie Berlin möchte Hamburg vorgehen. Der Senat schlägt Änderungen bei der Mietpreisbremse vor. So sollen zu viel verlangte Mieten nicht erst nach einer Mieterrüge sondern bereits ab Einführung der Mietpreisbremse zurückgezahlt werden müssen. Zum anderen soll die zulässige Mieterhöhung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsbedarf von 15 auf 10% reduziert werden.

Alle Initiativen machen eine gewisse Hilflosigkeit der Politik deutlich. Sie versucht mit Regulierungen eine mehr oder weniger starke Kontrolle über den Mietwohnungsmarkt auszuüben. Grundlegende Verbesserungen wie der Wohnungsneubau – vor allem im öffentlich geförderten Bereich – oder die Verbesserung der Einzugsbereiche im Umland der Metropolen durch einen quantitativen und qualitativen Ausbau des ÖPNV (und eine bessere Daseinsvorsorge in den Mittelzentren) treten so leider in den Hintergrund.

September 2019