


# Mietendeckel, Enteignung & Co.

**Kai-Peter Breiholdt,**  
Fachanwalt für Miet- und WEG Recht  
2. Stellvertretender Vorsitzender



**Haus & Grund®**

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Berlin



Waldsterben  
verboten

zur Borkkäfergefahr

Unglaublich!

**BONN**

**RETTET**

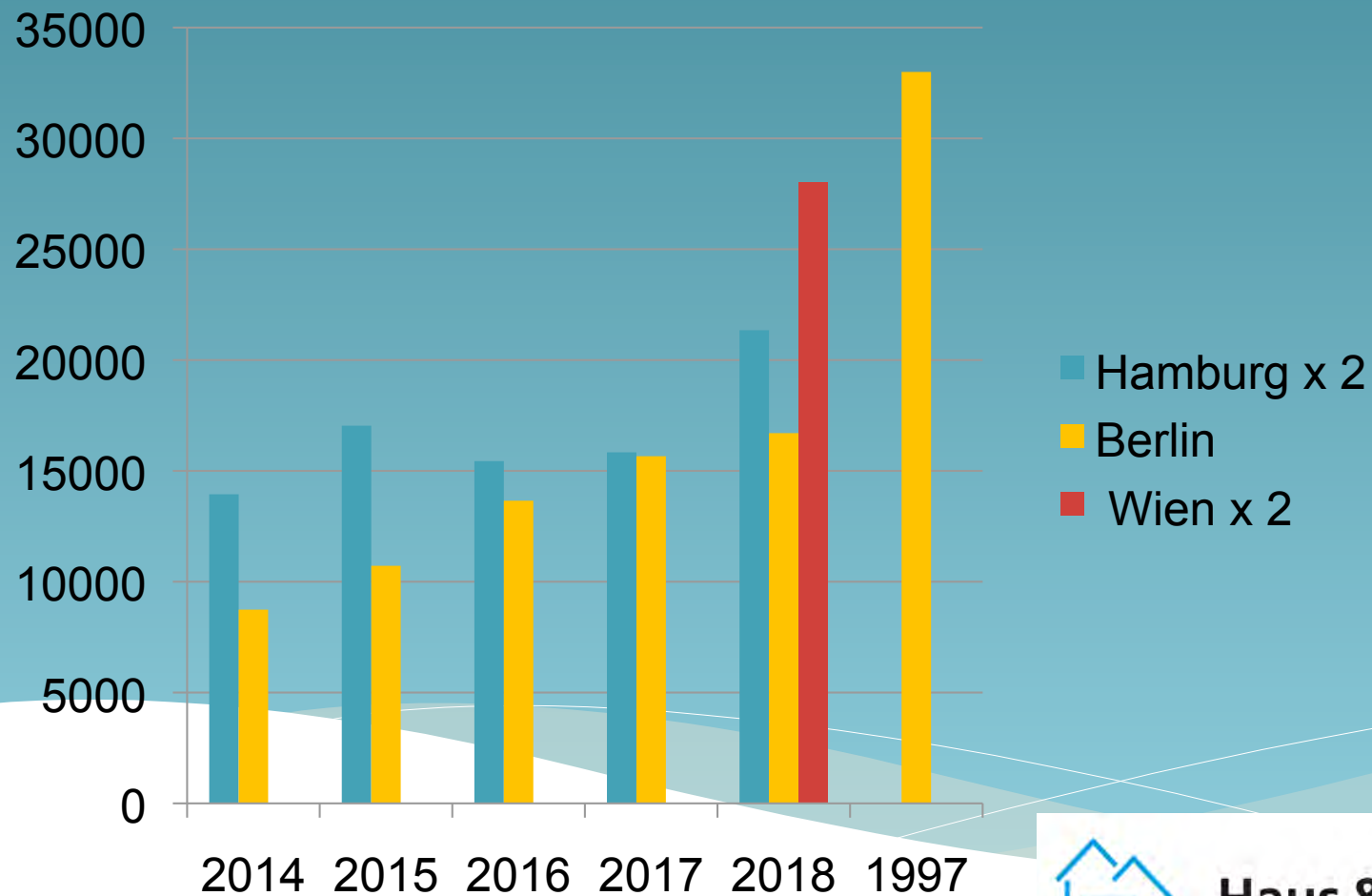
**DEN WALD!**

# Was bisher geschah:

- KündigungsschutzklauselVO (2013)
  - KappungsgrenzenVO (2013)
  - ZweckentfremdungsG (2013)
  - MietpreisbremsenVO (2015)
  - UmwandlungsVO (2015)
  - 57 Milieuschutzgebiete
  - **(ca. 850.000 Menschen)**



# Wohnungsfertigstellungen



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Berlin



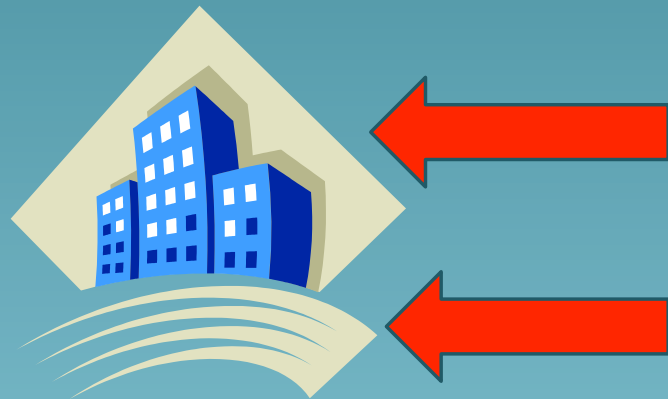
# Das

# Mietenmonster



# Mietenmonster AG

320.000 Wohnungen



Strohmann  
Fernwärme GmbH

Strohmann  
Satellitenanlage  
GmbH

**Überhöhte BK-  
Abrechnungen**



**Haus & Grund<sup>®</sup>**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Berlin

# /// DEUTSCHE WOHNEN ENTEIGNEN

Deutsche Wohnen & Co enteignen —————  
Spekulation bekämpfen

- Unternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen werden nach Art. 15 GG enteignet
- Enteignung soll deutlich unter Marktwert erfolgen
- Verwaltung der enteigneten Bestände durch eine AöR
- AöR unter Beteiligung von „Stadtgesellschaft und Mietern“



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Berlin

# Art. 15 GG

**Grund und Boden**, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der **Vergesellschaftung** durch ein Gesetz, **das Art und Ausmaß der Entschädigung** regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden. Für die Entschädigung gilt Artikel 14 Absatz 3 Satz 3 und 4 entsprechend.



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Berlin



# Kosten

Senat:

28 – 36 Mill. EUR  
EUR

Initiative:

7 – 14 Mill

Haushalt Berlin 2019:

29 Mill. EUR

Schuldenstand 2019:

58 Mill EUR



**Haus & Grund<sup>®</sup>**

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Berlin

# Finanzierung

**AÖR**



20 % Eigenkapital

Einlage Land Berlin

**5,7 – 7,2** Mill EUR

80 % Kredite

**23 – 28,8** Mill EUR

Bürgschaften von Berlin



**Haus & Grund<sup>®</sup>**

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Berlin

# Mietendeckel

## Gesetzgebungskompetenz:

BGB (Mietrecht) ist Bundesangelegenheit

„Wohnungswesen“ seit 2006 nicht mehr



**Haus & Grund<sup>®</sup>**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Berlin

# Mietendeckel

**(Eckpunktepapier)**

**Gilt nicht für Neubau**

**Bestandsmieten werden 5 Jahre eingefroren**

**(Stichtag: 18.06. 2019)**

**Einführung einer Mietobergrenze**

**Auf Antrag Mieter: Mietreduzierung**

**Wiedervermietung: Letzte Miete zulässig, wenn  
Mietobergrenze nicht überschritten wird**



**Haus & Grund<sup>®</sup>**

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Berlin

# Mietendeckel

(Eckpunktepapier)

## Modernisierung:

Anzeigepflichtig:

erforderlich:

Mieterhöhung bis 0,50

EUR Bruttowarmmiete

SV Gutachten zur BK-Einsparung

Genehmigung

Alles andere

IBB



**Haus & Grund**<sup>®</sup>

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Berlin



# Mietendeckel

(Eckpunktepapier)

Wirtschaftliche Härtefälle bei Vermieter

Geldbuße bei Verstoß bis EUR 500.000



**Haus & Grund<sup>®</sup>**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Berlin