

Der Berliner Mietendeckel ist Geschichte

Eigentlich hat es niemanden überrascht, dass das Bundesverfassungsgericht den Berliner Mietendeckel verworfen hat. Denn die Achillesferse der Regelung war von Anfang an die Frage, ob Berlin überhaupt befugt sei, ein solches Gesetz zu beschließen. Nein, hat das Bundesverfassungsgericht gesagt, denn das Mietrecht sei Bundesangelegenheit. Mit einer ganz ähnlichen Begründung hatte schon der Bayerische Verfassungsgerichtshof 2020 das Volksbegehren „6 Jahre Mietenstopp“ für unzulässig erklärt. Bitter ist das jetzt für die Mieter, die im Vertrauen auf das Berliner Gesetz ihre Mietzahlungen gekürzt hatten und nun je nach Vermieter mit Rückforderungen rechnen müssen. Der Berliner Versuch das Geschehen am Wohnungsmarkt mit einem Schlag zu verändern, darf als gescheitert angesehen werden. Nun muss das Land sehen, wie es die eilig geschaffene Mietbürokratie wieder auflösen kann.

Natürlich gibt es sofort Schuldzuweisungen. So werden CDU und FDP für die jetzt eingetretene Sachlage verantwortlich gemacht, da sie erst mit ihrer Normenkontrollklage beim Verfassungsgericht den Stein ins Rollen gebracht hätten. Dabei wird allerdings übersehen, dass zwei Berliner Gerichte in Verfahren, die von Vermietern angestrengt worden waren, ebenfalls die Verfassungsmäßigkeit des Mietendeckels angezweifelt und die Frage dem Bundesverfassungsgericht vorgelegt hatten. Das Verfassungsgericht hätte daher auf jeden Fall geurteilt. Ob es von den Abgeordneten der CDU und der FDP politisch klug war, sich direkt in dem Verfahren zu engagieren, steht auf einem anderen Blatt.

Ein Gutes hat das Urteil auf jeden Fall: Es schafft Rechtsklarheit – und das nach recht kurzer Zeit. So sind mögliche Nachzahlungen in den meisten Fällen wohl noch einigermaßen überschaubar. Im Übrigen hatte die Berliner Verwaltung den Mietern empfohlen die Kürzungsbeträge zurückzulegen für den Fall, dass das Gesetz vor Gericht keinen Bestand haben werde. So ganz schienen die Regierenden in Berlin schon zu Beginn kein unbedingtes Vertrauen in ihr Vorhaben gehabt zu haben.

Wenn nicht Berlin – dann eben der Bund! Das war eine der ersten Reaktionen auf das Urteil aus Karlsruhe. Nun müsse der Bund entweder selbst ein Mietendeckelgesetz vorlegen oder im Mietrecht eine Öffnungsklausel für die Länder einführen. Unabhängig davon, dass ein solcher Schritt in dieser Legislaturperiode nicht mehr erfolgen könnte, stellt sich auch die Frage einer Sinnhaftigkeit. Denn das Bundesverfassungsgericht hat sich mit der materiellen Seite des Mietendeckels gar nicht befasst. Eine Antwort auf die Frage, ob ein Mietendeckel, der ja genaugenommen oft die einseitige Absenkung der bisherigen Miete durch die Mieter vorsah, überhaupt zulässig ist, gibt es bisher nicht.

So bleibt vorerst die bundesrechtliche Mietpreisbremse. Sie erlaubt eine Wiedervermietung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zu einem Preis, der nicht höher als maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Die Festlegung dieser Gebiete obliegt der jeweiligen Landesregierung. Die Mietpreisbremse – so urteilte Bundesverfassungsgericht 2019 – verstößt nicht gegen

die Verfassung. Insoweit wäre auf Bundesebene jetzt auszuloten, welche Spielräume bei der Mietpreisbremse noch genutzt werden können.

Das ändert allerdings nichts an der Sachlage, dass Mietbegrenzungen vor allem den Bestandsmietern nützen. Alle „Newcomer“, seien sie zugezogen oder begründeten sie erstmals einen eigenen Hausstand, kommen hierbei zu kurz. Daher wird auch weiterhin dem Bau zusätzlicher Wohneinheiten große Bedeutung zuzumessen sein. Der Neubau wird in aller Regel nicht diesen Gruppen direkt zugutekommen; vielmehr kann der sog. „Sickereffekt“ dafür sorgen, dass Haushalte durch Umzug in einen Neubau ältere und damit in der Regel günstigere Mietwohnungen freimachen. Das gilt vor allem für den selbst genutzten Wohnungsbau,¹ da hier eine direkte Umzugskette entsteht. Schwieriger ist die Sachlage bei Wohnungsneubauten, die vor allem als Vermögensanlageobjekte vermarktet werden.

Damit ergibt sich ein gravierender Zielkonflikt. Denn einen hohen „Sickereffekt“ erzielt vor allem der Einfamilienhausbau. Dieser aber führt zu einem vergleichsweise hohen Flächenverbrauch und steht damit ökologischen Zielen entgegen. Gerade in den Städten sind Flächen für Einfamilienhäuser nicht gerade üppig gesät. Infolgedessen ergibt sich ein „urban spread“, d.h. die Ausdehnung in das Umland. Ohne intelligente Nahverkehrskonzepte könnte dadurch zusätzlicher Individualverkehr in Folge ausgelöst werden. Eine Verdichtung im inneren Stadtbereich wiederum dürfte sich vor allem auf den Geschosswohnungsbau erstrecken, der wohl geringere „Sickereffekte“ auslöst. Einfache Antworten gibt es ganz offensichtlich nicht – der Mietendeckel jedenfalls war keine.

Es bleibt schließlich noch das Problem der Haushalte „in-between“, d.h. jener Haushalte, deren Einkommen zwar die Grenzen im sozialen Wohnungsbau übersteigt, aber andererseits für viele Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt nicht ausreicht. Diese Gruppe muss Hauptadressat des kommunalen Wohnungsbaus und des kommunalen Wohnungsbestandes sein. Jetzt rächt sich, dass das Land Berlin große Bestände – aus fiskalischen Gründen – verkauft hat, ein Erbe der Ära Wowereit/Sarrazin. Aber das Angebot kommunalen Wohnraums mit preisgünstigen Mieten (möglicherweise – beihilfenkonform – subventioniert durch das Land) lässt sich nur langsam vergrößern.

Ungern angesprochen wird das Compliance-Problem der Wohnraumvergabe in einem solchen Segment. Während für den sozialen Wohnungsbau klare Berechtigungsvoraussetzungen bestehen, müssen sie für den freifinanzierten kommunalen Wohnungsbau geschaffen werden. Ähnlich wie bei der Zuteilung von Baugrundstücken könnte es ein Punktesystem geben (Einkommen, Haushaltgröße, besondere Belastungen ...). Eine „freihändige Vergabe“ hingegen könnte die Gefahr sog. „do-loser Handlungen“, in diesem Fall der Korruption, heraufbeschwören.

April 2021

¹ S. dazu die Studie des BBSR, Umzugsketten durch Wohnungsneubau, Berlin Dezember 2020, zum download unter <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-11-2020.html;jsessionid=146F23BFEE92A47321A830EFA38B677F.live21304>