



2019/35 Inland

<https://www.jungle.world/artikel/2019/35/bremsen-deckeln-bauen>

Mietpreise in Berlin

Bremsen, deckeln, bauen

Von **Peter Nowak**

Der Berliner Senat denkt über Möglichkeiten nach, die Mietpreise in der Hauptstadt zu senken. Immobilienverbände und Wirtschaftsliberale sehen bereits den Sozialismus heraufziehen.

»Sie werden aufgefordert, Ihre Miete zu senken.« Briefe dieses Inhalts erhalten Bezieher von Hartz-IV-Leistungen vom Jobcenter, wenn ihre Miete über den vorgesehenen Betrag steigt. Das bedeutet für den Adressaten Angst vor Wohnungsverlust und im schlimmsten Fall die Zwangsräumung. Denn die Aufforderung zur Mietsenkung kann man nicht an den Vermieter weiterleiten.

Das könnte sich in Berlin demnächst ändern. Gemäß einem Gesetzentwurf aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen unter Katrin Lompscher (Linkspartei) sollen die Mieten in der Stadt auf maximal 7,97 Euro je Quadratmeter im Monat gedeckelt werden. Diese Höchstmiete würde für Wohnungen gelten, die bis 2013 gebaut wurden. Die Miete für Altbauwohnungen, die bis 1918 entstanden sind, dürfte maximal 6,03 Euro je Quadratmeter im Monat kosten. Zurzeit werden solche Wohnungen in Innenstadtlage für 15 Euro und mehr vermietet.

Tritt der sogenannte Mietendeckel wie vorgeschlagen in Kraft, könnten Mieter ihren Vermieter rechtsverbindlich zur Senkung der Miete bis zur Höchstgrenze auffordern. Sofort nach Bekanntwerden des Entwurfs liefen Immobilienverbände und die Oppositionsparteien CDU, FDP und AfD dagegen Sturm. Der Entwurf sei »klar verfassungswidrig« und führe in eine »sozialistische Planwirtschaft«, hieß es etwa aus der CDU. Als »radikal überzogen« bezeichnete Christian Tretbar, der Chefredakteur Online des Tagesspiegel, den Entwurf in einem Kommentar. Er befürchtet die Schmälerung von Profiten der Immobilienkonzerne und privaten Wohnungseigentümer, tröstete sich aber mit der Feststellung, dass es sich lediglich um einen Entwurf handele.

Der Entwurf für einen Mietendeckel sei »klar verfassungswidrig« und führe in eine »sozialistische Planwirtschaft«, hieß es aus der Berliner CDU.

Die SPD als größte Regierungspartei hat bereits deutlich gemacht, dass ihr die Pläne zu weit gehen. So ist unklar, was am Ende von dem Entwurf übrigbleiben wird. Dem Zeitplan des Senats zufolge soll dieser am 15. Oktober eine Entscheidung treffen, das Gesetz soll zum 1. Januar in Kraft treten. Auch wenn die Koalition den Entwurf erheblich einschränken sollte, könnte die Linkspartei politisch profitieren. Sie kann argumentieren, dass sie mit dem Entwurf gezeigt habe, wie ernst sie es mit der Begrenzung der Mieten meine.

Am Ende werden über den Mietendeckel, egal wie er ausgestaltet sein wird, wohl Gerichte entscheiden. Betroffene Wohnungsbesitzer, aber auch die FDP haben bereits angekündigt, durch alle Instanzen zu gehen. Mit Verweis auf ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts von Mitte Juli zur Rechtmäßigkeit der sogenannten Mietpreisbremse haben Politiker der Linkspartei ihre Zuversicht geäußert, dass auch eine Deckelung des Mietpreises juristisch nicht beanstandet würde. »Das Urteil vom 18. Juli ist wie eine indirekte Aufforderung, alles Erdenkliche zu machen, damit das Recht auf Wohnen in der Innenstadt durchgesetzt werden kann«, sagte Gabriele Gottwald (Linkspartei), Mitglied im Abgeordnetenhaus.

Der rechtspolitische Korrespondent der Taz, Christian Rath, interpretiert das Urteil vollkommen anders. Er zählt auf, was an dem Urteil nicht so mieterfreundlich ist: »So soll der Berliner Mietenstopp nicht für Neubauten gelten und Modernisierungskosten könnten weiterhin auf die Mieter umgelegt werden. Für Vermieter, die in wirtschaftliche Schwierigkeiten kämen, soll es sogar eine Härtefallregelung geben, sie könnten sich eine Mieterhöhung genehmigen lassen. Und überhaupt soll der Mietenstopp nur fünf Jahre gelten.« In dem neuen Gesetzesentwurf seien jedoch ebenfalls »genügend Ausnahmen und Einschränkungen eingebaut, so dass vermutlich auch der Mietendeckel in Karlsruhe noch als verhältnismäßig durchgeht. Es wäre politisch wünschenswert.«

Aus der Urteilsbegründung der Richter des Bundesverfassungsgerichts lässt sich Verständnis für beide Seiten herauslesen. An die Wohnungseigentümer richteten sie die Mahnung, dass es kein Grundrecht auf Profitmaximierung gebe: »Ihr Vertrauen, mit der Wohnung höchstmögliche Mieteinkünfte erzielen zu können, wird durch die Eigentumsgarantie nicht geschützt, weil ein solches Interesse seinerseits vom grundrechtlich geschützten Eigentum nicht umfasst ist.« Auf dem sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des Mietrechts müssten Vermieterinnen und Vermieter »mit häufigen Gesetzesänderungen rechnen und können nicht auf den Fortbestand einer ihnen günstigen Rechtslage vertrauen«. Diese Formulierung kann freilich ebenso als Warnung an die Gegenseite gelesen werden.

Joachim Oellerich von der Berliner Mietergemeinschaft warnt vor zu großer Hoffnung auf die Justiz und erläutert: »Mietpreisbremse und Mietendeckel haben einen grundverschiedenen Ansatz. Die Mietpreisbremse begrenzt Neuvermietungen, der Mietendeckel verbietet die Mieterhöhungen im Bestand.« Oellerich zufolge sprechen allerdings viele Gründe dafür, dass die Bundesländer zu derartigen Regelungen berechtigt sind – was die Immobilienwirtschaft und viele CDU- und FDP-Politiker in Frage stellen. In den Jubel vieler Linker über das Urteil zur Rechtmäßigkeit der Mietpreisbremse möchte

Oellerich nicht einstimmen. Das Bundesverfassungsgericht habe kaum eine andere Entscheidung treffen können. Vor allem verweist er auf die von Mieterorganisationen bereits seit Jahren geäußerte Kritik, dass die Mietpreisbremse schlicht nicht funktioniere. Es gibt zu viele Ausnahmen und Vermietern drohen bei Verstößen kaum Sanktionen.

Diesen Befund haben nicht nur wissenschaftliche Untersuchungen bestätigt, auch Vermieterverbände haben immer wieder darauf hingewiesen, dass die Mietpreisbremse in ihrer bisherigen Form ihren Profiterwartungen nicht im Weg stehe. Die von ihnen geäußerte Enttäuschung über das Urteil dürfte eher für die Öffentlichkeit bestimmt gewesen sein, schließlich wird die Mietpreisbremse nicht wirkungsvoller, weil sie höchststrichterlich abgesegnet ist.

Den Mietendeckel fürchtet die Immobilienwirtschaft hingegen tatsächlich, weil er die Profitaussichten schmälern würde. Daher sind diesbezüglich noch heftige politische und juristische Auseinandersetzungen zu erwarten.

Die Berliner Mietergemeinschaft sagt allerdings schon lange, dass neben der Begrenzung der Mieten bei bestehenden Wohnungen auch dringend neue Wohnungen gebaut werden müssten. Die von ihr angestoßene »Initiative neuer kommunaler Wohnungsbau« (INKW) fordert die Finanzierung eines kommunalen Wohnungsbaus nach Wiener Vorbild, also von Wohnungen in öffentlicher Hand, anstelle der Förderung privater Investoren. Das wirtschaftsnahe Pestel-Institut hingegen bekomme mit seinem »Bündnis Sozialwohnung« viel zu viel positive Resonanz für Konzepte, die die Wohnungsnot einst mitverursacht hätten. »Sozialer Wohnungsbau war in Deutschland immer Wohnungsbauförderung mit - sozialer Zwischennutzung zugunsten der Eigentümer«, sagt Oellerich der Jungle World. Damit müsse Schluss sein. »Grundposition und Zielstellung der INKW haben mit dem ›Bündnis Sozialwohnung‹ nichts zu tun.«