

Eberhard von Einem

Der Mietendeckel bringt Berlin weitere Probleme **Es droht wohnungspolitisches Chaos**

in: Der Tagesspiegel, v. 15.01.2020

Das Gesetz zum Mietendeckel wird voraussichtlich Ende Januar beschlossen. Unseren Gastautor erfüllt das aus mehreren Gründen mit Sorge.

Nachdem der Berliner Senat am 22. Oktober 2019 den in der rot-rot-grünen Koalition ausgehandelten Kompromiss zur Einführung eines Mietendeckels gebilligt hat, ist es an der Zeit, die Auswirkungen nochmals in aller Ruhe zu bedenken: Das Gesetzesvorhaben geht jetzt in die parlamentarische Beratung.

Zweifelloos ist der Berliner Wohnungsmarkt, ebenso wie der anderer Großstädte, aus dem Lot geraten. Zu beklagen sind teilweise drastische Mieterhöhungen und – in deren Folge – unakzeptable Verdrängungen sowie menschliches Leid. Sie machen das Eingreifen des Gesetzgebers erforderlich. Allerdings stellt sich die Frage nach den geeignetsten Instrumenten.

Ist ein zeitlich befristeter Mietenstopp, zusammen mit der Möglichkeit, eine Absenkung der Mieten zu erlauben, sofern sie die per Katalog festgesetzten Mietobergrenzen um mehr als 20 Prozent überschreiten, das richtige Mittel, um den Wohnungsmarkt zu stabilisieren? Sind im Zuge der „Atempause“ – wie vom Regierenden Bürgermeister unterstellt – mehr Neubauwohnungen und ein [Ende der Wohnungsknappheit](#) zu erwarten ?

Rechtsunsicherheit auf unabsehbare Zeit

Auf dem Tisch liegt ein erster Gesetzesentwurf. Die Opposition hat angekündigt, ein Normenkontrollverfahren zu beantragen, sollte dieser beschlossen werden, ein Verfahren, das letztlich vom Bundesverfassungsgericht zu entscheiden sein wird. Das allein wird für eine unabsehbare Zeit Rechtsunsicherheiten bedeuten. Ob der Senat auf Grundlage der Verfassungsreform 2006 überhaupt die Kompetenz hat, ein Landesgesetz zur Einführung einer Mietbegrenzung zu beschließen, ist rechtlich umstritten. Der Bund reklamiert dieses Recht für sich. Insbesondere das Absenken der Mieten dürfte [verfassungsrechtlich angreifbar](#) sein, wie [Ulrich Battis](#) abwägend feststellt.

[In unseren Leute-Newslettern aus den zwölf Berliner Bezirken befassen wir uns regelmäßig unter anderem mit dem Thema Mieten und Wohnen. Die Newsletter können Sie hier kostenlos bestellen: leute.tagesspiegel.de]

Das Bundeskabinett hat im Sommer 2019 eine Verschärfung der Mietpreisbremse beschlossen. Es ist nicht erkennbar, wie der Mietendeckel des Berliner Senats mit der Mietpreisbremse des Bundes in Einklang zu bringen ist. Letztere stellt auf die kommunalen Mietenspiegel ab; erstere will diese außer Kraft setzen. Beide Gesetzesinitiativen harmonisieren nicht miteinander. Zu befürchten ist ein unkoordiniertes wohnungspolitisches Chaos.

Es gäbe andere Mittel gegen Mietwucher

Weder der Bund noch der Senat haben von der naheliegenden Möglichkeit Gebrauch gemacht, das Wirtschaftsstrafrecht zu nutzen und gegebenenfalls zu verschärfen, um damit gegen gravierende Auswüchse des Mietwuchers vorzugehen. Damit könnten exorbitante Mietsteigerungen durch die Gerichte unterbunden und die schwarzen Schafe herausgegriffen werden.

Das heißt, mittels Anwendung der Paragraphen zum Mietwucher könnte eine zielgenauere Wirkung implementiert werden, die auf den Einzelfall abstellt. Verglichen mit dem flächendeckenden und differenzierten Mietendeckel des Berliner Senats wäre dies der bessere Ansatz.

Individuelle staatliche Finanzhilfen in Form des Wohngeldes für bedürftige Haushalte sind ein eingeführtes Mittel, um in Fällen überhöhter Mieten für einen sozialen Ausgleich zu sorgen.

Das Wohngeld war ursprünglich dazu gedacht, die Differenz zwischen Marktmiete und tragbarer Mietbelastung abzufangen. Einen Rechtsanspruch auf Wohngeld empfahl vor 25 Jahren die wohnungspolitische Kommission der Bundesregierung. Im Prinzip wäre das ein geeignetes Mittel, weil das Wohngeld auf den Einzelfall abstellt und individuell zugeschnittene Entlastungen brächte.

Sie scheiterte, nachdem die Kosten explodierten und das Wohngeld 2005 radikal gekappt wurde und verkümmerte zu Almosen. Die Bundesregierung hat zwar beschlossen, das Wohngeld ab 2020 geringfügig anzuheben. Das aber dürfte zu keiner wesentlichen Entlastung der Mieter führen.

Mietenabsenkung zu Lasten der Vermieter sind hochproblematisch

Die Berliner „Lösung“, Mietern auf Antrag eine Senkung ihrer Miete zu Lasten ihrer Vermieter zu gestatten, ist Neuland und derzeit einer der Hauptkritikpunkte des Gesetzesentwurf zum Mietendeckels. Sie dürfte für erheblichen Sprengstoff sorgen. Sollte sie von den Gerichten gekippt werden, drohen Nachzahlungen, die die daraufhin betroffenen Mieter zu Recht erbittern werden.

Das bayerische Volksbegehren, das auf ein einfaches zeitlich begrenztes Mietenmoratorium plus Inflationsausgleich abzielt, scheint der bessere und – vor allem – verfassungsrechtlich unbedenklichere Ansatz zu sein. Noch besser allerdings wäre es, wenn der Bund sich diese Initiative zu eigen machen würde, denn seine Kompetenzen in Sachen Mietrecht ist unstrittig gegeben.

Es fehlen Anreize zum Bau von Sozialwohnungen

Mit dem Mietendeckel möchte der Senat eine Entlastung der heutigen Mieter und eine gerechtere Verteilung der Bestandswohnungen erreichen. Das wirkliche wohnungspolitische Problem wird damit aber verfehlt. Die Mieten steigen bekanntlich vor allem, weil preisgünstige Mietwohnungen im unteren Segment fehlen. Zwar werden Wohnungen im oberen Preissegment neu gebaut (Eigentumswohnungen und teure Mietwohnungen); im unteren Segment werden dagegen seit knapp zwanzig Jahren kaum noch Sozialwohnungen

neu gebaut. [Die Zahl der Sozialwohnungen schrumpft](#) von Jahr zu Jahr, so dass die Schere zwischen wachsendem Bedarf und sinkendem Angebot weit auseinander klappt.

Vor allem Haushalte mit niedrigen Einkommen bekommen dies zu spüren. Aufgrund der Privatisierungen kommunaler Wohnungen und jahrelanger [Vernachlässigung des Neubaus](#) trägt die Politik ein erhebliches Maß an Mitschuld. Hier sind die eigentlichen Ursachen steigender Mieten zu suchen. Hier müssten Bund und Länder ansetzen, indem sie konzertiert umschalten, die verfassungsrechtliche Hürden auflösen und ihre Budgets zur Förderung neuer Sozialwohnungen deutlich aufstocken.

Zurückgestellte Instandhaltungen und Modernisierungen

Der Mietendeckel lässt nachhaltige Bremsspuren auf Seiten der Vermieter und Eigentümer erwarten. Es erstaunt, dass der Senat über die diesbezüglichen Bedenken der wohnungswirtschaftlichen Verbände hinweggeht, die mit Umfragen unter ihren Mitgliedern belegen, dass Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung sowie den Neubau in der Zukunft bereits heute erkennbar zurückgestellt werden.

Die Bedenkenlosigkeit des Senats ist unprofessionell, denn es ist nicht zu verstehen, warum der Senat meint, die Deckelung der Mieten habe keine [wirtschaftlichen Auswirkungen](#) auf das Investitionsverhalten.

Der Hinweis, Neubauwohnungen seien ausgenommen hilft nicht, denn die Bauherren antizipieren längst, dass die Parteien – getrieben vom Unmut ihrer Wähler – zu hektischen, symbolistischen Reaktionen neigen, statt sich zu einer abgewogenen durchdachten überfraktionell getragenen Gesamtstrategie zusammen zu raufen.

Zwischen den Vermietern müsste stärker unterschieden werden

Der Senat plant ein alle 1,5 Millionen Wohnungen erfassendes Moratorium. Ein solches Moratorium dürfte, sofern zeitlich begrenzt, verkraftbar sein. Nicht zumutbar dürfte dagegen der Mietenstopp für Genossenschaften und andere sich fair verhaltende Vermieter sein, die bisher noch niedrige Mieten verlangen.

Unterschiedliche Vermieter verdienen eine unterschiedliche Betrachtung. An einer solchen Differenzierung fehlt es im Gesetzesentwurf. Dass es darüber hinaus auch lageabhängige Unterschiede gibt, findet im Gesetzesentwurf ebenfalls keinen Niederschlag.

Der Senat plant, das Mietenmoratorium auf fünf Jahre zu begrenzen. Fraglich erscheint allerdings, ob es bei dieser Befristung bleibt oder ob das Gesetz am Ende verlängert wird, wie dies bereits heute von einigen Abgeordneten gefordert wird. Die Frage der Dauer ist von entscheidender Bedeutung hinsichtlich der Folgewirkungen für die Bausubstanz.

Würde der [Mietenstopp](#) auf zehn Jahre oder 15 Jahre verlängert, hätte dies gravierende Folgen für die Banken und die Finanzierung baualtersbedingter Instandhaltungs- und Modernisierungskosten. Aber auch schon nach Ablauf von fünf Jahren sind ungewollte Folgen zu erwarten. Es ist zu vermuten, dass es am Ende des Moratoriums zu sprunghaften neuen Mieterhöhungen kommt, die weiteren politischen Handlungsdruck erzeugen.

Zu befürchten sind Überforderung und Defizite

Der Mietendeckel dürfte zur Umgehung geradezu einladen. Da weiterhin Knappheit an Wohnungen besteht, dürfte es unverändert schwer fallen, überhaupt eine neue Wohnung zu finden. Überhöhte Abstandsforderungen sowie Barzahlungen „unter der Hand“ dürften ebenso zunehmen, wie die Überwälzung fälliger Renovierungen auf Nachmieter.

Der Senat plant vermehrte Prüfungen und möchte über Ausnahmen selbst entscheiden. Dafür ist eine Personalaufstockung der zuständigen Behörden vorgesehen. Das Konzept, mit mehr Kontrollen die Einhaltung des Mietendeckels zu überwachen und über Ausnahmen im Einzelfall auf Antrag zu entscheiden, überzeugt nicht. Dies erinnert an den in Berlin immer noch verbreiteten Reflex: Primär vom Staat zu erwarten, dass er anstehende Probleme richtet.

Die Erfahrungen mit der ausgebliebenen Verwaltungsreform, mit dem unkoordinierten Handeln von Senat und Bezirken sowie den ausgeprägten Ressortegoismen ermutigen nicht, darauf zu vertrauen, dass sich auf Seiten der Politik und ihrer Verwaltung – jenseits guter Absichten – wirklich Wesentliches ändern wird. Ob Senat und Bezirke künftig die auf sie zukommenden zusätzlichen Aufgaben effizient und zügig erledigen werden, darf bezweifelt werden. [Überforderung und Defizite der Umsetzung](#) könnten das Bild prägen.

Eberhard von Einem lehrte als Professor für Stadt- und Regionalökonomie an der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin und ist seit 2011 Gastwissenschaftler am Center for Metropolitan Studies der Technischen Universität Berlin.