

Berliner Mietendeckel vom Bundesverfassungsgericht gestoppt



Foto: dpa (Umschlagabbildung des Buches von Reinhold Gütter zu **Wohnungsnot und Bodenmarkt**)

Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 15.4.2021, das den Mietendeckel für verfassungswidrig erklärt, ist eine bittere Enttäuschung für Mieter:innen in Berlin und für die rot-rot-grüne Landesregierung.

Es ist zudem ein finanzielles Fiasko für die Berliner:innen, deren Miete seit Februar 2020 oft um Hunderte von Euro geringer wurde. Der eingesparte Betrag kann jetzt zurückverlangt werden. Nicht alle haben dieses Geld gespart, gerade wegen der häufigen finanziellen Notlagen während des Corona-Lockdowns.

Der Inhalt des Urteils laut: Das Land Berlin habe nicht das Recht, konkurrierend zur Bundesgesetzgebung eine eigene Regelung der Mieten zu beschließen. Es geht also nicht um die konkrete Ausgestaltung des Gesetzes, sondern nur um die Kompetenz auf Landesebene.

Die rot-rot-grüne Koalitionsregierung in Berlin hatte mit dem Mietendeckel-Gesetz Neuland betreten, indem sie die Kompetenzerweiterung der Länder durch die Föderalismusreform 2006 nutzte, um im zweiten Jahr ihrer Regierungszeit auf Landesebene einen gesetzlichen Mietendeckel einzuführen, der ab 23.2.2020 in zwei Stufen gültig wurde. Als erstes durften die Mieten für ca. 1,5 Mio. Wohnungen (von insgesamt 1,9 Mio.) nicht mehr erhöht werden, ab dem 23.11.2020 waren überhöhte Mieten abzusenken, was laut Berliner Mieterverein für rund 365.000 Mietwohnungen zutraf.

Vorausgegangen war ein juristisches Gutachten, das die Berechtigung zu einem solchen Gesetz feststellte. Natürlich war diese Rechtsfrage umstritten, gilt doch nach wie vor: Rechtsfragen sind Machtfragen. Und die Macht der großen Immobilienbesitzer sowie die angebliche Unantastbarkeit des Eigentums haben erheblichen Einfluss auf juristische Gutachten, Politik, Gesetzgebung und Gerichtsbarkeit. Gegengutachten und Warnungen gab es einige, so im Auftrag des Bundestages.

Hätte die Rot-Rot-Grün auf diese Kritik und Warnungen hören müssen?

Diese Auseinandersetzung hat zu einer Niederlage geführt und Rot-Rot-Grün steht in der Pflicht, für eine Begrenzung des Schadens zu sorgen. Nicht alle Wohnungsunternehmen und Vermieter:innen werden das Geld zurückfordern, so verzichteten die öffentlichen Wohnungsunternehmen, auch der Immobilienkonzern Vonovia hat das zugesagt. Ein Hilfsprogramm für besonders bedürftige Mieter:innen ist vom Senator für Wohnen und Stadtentwicklung, Sebastian Scheel (DIE LINKE), schon angekündigt. Ernst zu nehmen ist die Frage, ob ein unverantwortliches Experiment auf Kosten der Mieter:innen gemacht wurde, oder ob sich trotz des Urteils das Wagnis gelohnt hat.

Frühere Umfragen ergaben, dass die Mehrheit der Berliner:innen dahinterstand, konsequent gegen die perversen Zustände auf dem Wohnungsmarkt vorzugehen und eben nicht alles beim Alten zu lassen. Das Berliner Wagnis hat bundesweit Furore gemacht und wird die Stimmen verstärken, auf Bundesebene eine soziale Regulierung des Wohnungsmarktes durchzusetzen.

In vielen Großstädten gibt es wegen der Mietpreisspirale einen Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Das wird jetzt im Wahlkampf zu einem heißen Thema. Versagt hat bisher die Bundespolitik, eine wirkungsvolle Regulierung zu schaffen. Die jetzige bundesweite Regelung stellt ein eher wirkungsloses Mietpreisbremschen dar.

Verurteilt wird das Berliner Wagnis natürlich von CDU/CSU und FDP, die gegen den Mietendeckel geklagt haben. Rot-Rot-Grün hätte ein Chaos verursacht, Rechtsunsicherheit geschaffen. Es gelte nun mal Bundesrecht und da gäbe es ja auch eine Mietbremse. Sie beanspruchen den Verdienst, durch ihre Klage, wieder für Ordnung und Sicherheit gesorgt zu haben. Ohnehin wäre der Mietendeckel ungeeignet, die Wohnungsnot zu beseitigen, durch ihn wäre verhindert worden, dass genügend neu gebaut wurde. Ihr Anliegen sei, den Neubau zu fördern und dadurch den Bürger:innen wirkungsvoll zu helfen.

Diese Argumentation ist äußerst scheinheilig. Denn ein zentrales Problem sind bezahlbare Wohnungen auch im innerstädtischen Wohngebiet, das Recht auf Stadt für alle Bürger:innen. Inzwischen sind aus Stadtteilen wie Prenzlauer Berg ein Großteil der ehemaligen Bewohner:innen verdrängt worden, weil sie sich die Mieten nicht mehr leisten können. Der Mangel an Wohnraum besteht hauptsächlich für Menschen mit niedrigem Einkommen, für die große Schar der prekär Lebenden.

Diejenigen mit hohem Einkommen finden auf dem Wohnungsmarkt ein ausreichendes und attraktives Angebot in von ihnen bevorzugten Wohngebieten. Die Botschaft, dass »bauen, bauen, bauen« das Problem löse, ist erstens zu dürrig und zweitens hatte Rot-Rot-Grün beachtliche Neubauziele im Koalitionsvertrag vereinbart.

Berliner Baubilanz

Thorsten Gabriel hat in seinem Beitrag Das hat Rot-Rot-Grün beim Thema Wohnen noch auf der To-do-Liste am 25.12.2020 im Rundfunk Berlin Brandenburg (RBB) zu Recht herausgearbeitet, dass es hinsichtlich des gesamten Bauvolumens in Berlin zwei Wahrheiten gibt: »Die eine lautet: Dass in Berlin nicht gebaut wird, wie oft behauptet, stimmt nicht – das Gegenteil ist seit Jahren richtig. Allein im vergangenen Jahr sind in Berlin in etwa so viele Wohnungen neu errichtet worden wie in Hamburg, München und Köln zusammen. 18.999 fertiggestellte Wohnungen erfasste das Amt für Statistik 2019 in Berlin. Zum Vergleich: In Hamburg waren es 9.805, in München 7.526 und in Köln 2.175 Wohnungen. Auch bei der Zahl der Baugenehmigungen liegt Berlin seit Jahren bundesweit unangefochten an der Spitze.

Das ist die eine Wahrheit – die man im Hinterkopf behalten sollte, wenn man auf die andere blickt. Misst man nämlich den Neubau relativ zu den Einwohnerzahlen der Millionenstädte, hinkt Berlin lange hinterher. Über fast ein Jahrzehnt hinweg lag Berlin bei der Zahl der neugebauten Wohnungen pro 1.000 Einwohner nur an dritter Stelle hinter München und Hamburg – bis jetzt. Denn während 2019 in München, Hamburg und Köln der Neubau zurückging, legte Berlin weiter zu und setzte sich mit 6,14 neuen Wohnungen pro 1.000 Einwohner erstmals an die Spitze, knapp vor Hamburg mit 6,12 Wohnungen.«

Zu bedenken ist, dass seit 2020 die Corona-Krise Vieles erschwert und verlangsamt hat. Bauprojekte brauchen ihre Zeit. Die Beteiligung der Bürger:innen war mit Konflikten verbunden, da durch die geplanten Standorte von neuen Wohnsiedlungen den dort Wohnenden Grünflächen verloren gehen. Genehmigungsverfahren zogen sich hin, unter anderem weil die Behörden zu wenig Personal haben.

Dazu gab es Engpässe bei den Baufirmen. All das muss berücksichtigt werden, wenn Kritiker:innen behaupten, dass Rot-Rot-Grün beim Neubau versagt habe. Laut Koalitionsvertrag sollten in dieser Legislaturperiode 30.000 neue kommunalen Wohnungen fertig gestellt werden, erreicht werden voraussichtlich 25.000 Wohnungen bis Ende 2021, so die Auskunft des Stadtentwicklungssenators Sebastian Scheel (DIE LINKE) im RBB vom 24.8.2020.

Außerdem gilt für diese Legislaturperiode, dass zum Schutz der Mieter:innen das Vorverkaufsrecht in Milieuschutzgebieten für insgesamt 2.295 Wohnungen ausgeübt wurde. Diese wurden laut Information der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gegenüber der Berliner Zeitung am 22. März dieses Jahres (siehe Ulrich Paul, Bezirke übten für 2295 Wohnungen Vorkaufsrecht aus) von landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, von Genossenschaften oder anderen Drittbewerbern erworben.

Jedenfalls ist der Bestand an Wohnungen in kommunalem Besitz angestiegen, von 285.000 im Jahr 2016 auf 325.000 bis Mitte 2020, ihr Anteil am gesamten Wohnbestand von 15% im Jahr 2016 auf 19% im Jahr 2020. Außerdem hat der Senat begonnen, die Bodenspekulation zu begrenzen, indem freie kommunale Wohnbauflächen nur noch über Erbbaurecht vergeben werden, was ermöglicht über Baugemeinschaften und Genossenschaften bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, soziale und ökologische Projekte zu fördern.

All dies gehört zu einer fairen Bilanz der Wohnpolitik von Rot-Rot-Grün in Berlin, die freilich von CDU/CSU und FDP nicht erwartet werden kann.

Quelle: https://www.sozialismus.de/kommentare_analysen/detail/artikel/berliner-mietendeckel-vom-bundesverfassungsgericht-gestoppt/