

Nächster Schritt: Mietendeckel bundesweit Zum Urteil des Bundesverfassungsgerichtes gegen den Berliner Mietendeckel

Inhalt

Das Urteil.....	1
Gute Gründe für Mietendeckel.....	4
Wie weiter.....	6

Das Urteil

Die Entscheidung: Der 2. Senat des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) hat entschieden, dass die Vorschriften des vom rot-rot-grünen Senat in Berlin erlassenen „Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ (MietenWoG Bln) nicht mit dem Grundgesetz vereinbar und daher nichtig sind. Das heißt: Vermieter können nun durch den Mietendeckel abgesenkte Mieten nachfordern. Diese Entscheidung beruht auf einer *Normenkontrolle* von 284 Abgeordneten der Bundestagsfraktionen von *Union* und der *FDP* (sowie auf zwei Vorlagen des Landgerichts Berlin und des Amtsgerichts Mitte). Ein *Mietendeckel auf Bundesebene* ist durch diese Entscheidung nicht erledigt, sondern im Gegenteil ausdrücklich möglich.

Die Begründung: Das Urteil ist zweistufig: Erstens wurden „Regelungen zur Miethöhe“ dem *Bürgerlichen Recht* zugeordnet - und nicht dem *Wohnungswesen*. Das bürgerliche Recht unterliegt der konkurrierenden Gesetzgebung zwischen Bund und Ländern. Beim Wohnungswesen sind (seit der Föderalismusreform 2006) allein die Länder zuständig. Zweitens wurde geurteilt, dass das Bürgerliche Gesetzbuch die Materie abschließend regelt, v.a. wegen der darin enthaltenen Mietpreisbremse. Deren (Nicht-)Wirksamkeit sei unerheblich. Das Land Berlin habe entsprechend *keine Gesetzgebungskompetenz*, der Mietendeckel sei mithin nichtig. Bei der konkurrierenden Gesetzgebung sind Ländergesetze nur möglich, wenn die Materie vom Bund nicht abschließend geregelt ist.

Juristische Bewertung: Die Entscheidung ist ein *politisches Urteil*. Auf beiden Eben des Urteils hätte jeweils anders entschieden werden können. Insbesondere für eine mögliche Zuordnung zum Wohnungswesen, für die der Berliner Senat votierte, gab es gute juristische Gründe, z.B. dass der Mietendeckel keine Materie des Privatrechts regelt, sondern eine des *öffentlichen Rechts* (soziale Wohnraumversorgung). Das hätte dafür gesorgt, dass das Gesetz verfassungskonform gewesen wäre. Zudem ist die Feststellung der Nichtigkeit bemerkenswert: Im Sinne des Sozialstaatsgebotes im Grundgesetz wäre es auch möglich

gewesen, die Nichtigkeit festzustellen ohne Nachforderungen abgesenkter Mieten zu ermöglichen - doch der Senat führt nicht einmal aus, warum er dazu keine Veranlassung sieht. Das Bundesverfassungsgericht ist insofern *einseitig* nur *einer* juristischen Argumentationslinie gefolgt¹. Das Urteil war weder vorhersehbar noch zwingend. Unter Berücksichtigung juristischer Argumente gleicher Qualität hätte die Entscheidung gegenteilig ausfallen können.

Dazu kommt: Die entsprechenden Verweise und Indizien in der Begründung sind zum Teil von zweifelhafter Qualität und großer Einseitigkeit². So wird ausgerechnet der Redebeitrag eines CDU-Bundestagsabgeordneten im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz als Beleg für die Abgeschlossenheit der Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch angeführt. Besonders ins Auge fällt zudem die Argumentation mit einer falschen *Unterscheidung von Privat und Öffentlichem*. Denn ein „frei finanzierter“ Wohnungssektor, für den das Gericht eine Zuständigkeit der Länder verneint hat, existiert nicht, weil "der Staat stets die Rahmenbedingungen des Wirtschaftens definiert – vom Preisrecht bis hin zur besonders subordinierenden, keineswegs privatrechtlichen Zentralbank. Sozial gebundene Wohnungen wiederum sind in Deutschland (vielleicht bedauerlicherweise) oft in Kooperation mit Privaten entstanden. (...) Handelt es sich dabei um private oder öffentliche Akteure, die das Bundesverfassungsgericht so klar unterscheiden zu können glaubt? Das ist alles andere als eindeutig und letztlich rein formalistisch nicht befriedigend zu entscheiden.“³ Der Senat „löste“ dieses Problem mit dem neuen Begriff der „Regelungstradition und Staatspraxis“ - in bemerkenswerter Weise: Zwar sei die Regelungskompetenz zum Wohnungswesen im Zuge der Föderalismusreform 2006 explizit an die Länder übergegangen, ausgerechnet das Preisrecht sei aber aufgrund der „Regelungstradition“ davon ausgenommen. Anscheinend will der Senat hier mittels der Einführung einer Generalklausel eine sozialpolitische Wendung des sonst von Konservativen und Liberalen hoch gelobten „Wettbewerbsföderalismus“ verhindern.

Politische Bewertung: Ganz überraschend ist die Entscheidung gleichzeitig nicht - allerdings nicht aus rechtlichen Gründen, wie Union und Liberale nun behaupten. Laut einer Untersuchung der Universität Mannheim von 2018 lassen sich selbst Deutschlands

¹ Vgl. Urteilsbegründung: https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2021/03/fs20210325_2bvf000120.html

² Vgl. u.a.: „Abermals fällt ein tiefer Schatten auf die Judikatur des Zweiten Senats, der sich in immer deutlicherer Weise als politökonomisch uninformativ und naiv erweist, in juristischer Hinsicht als handwerklich schwach. Berühmt-berüchtigt ist der Senat in den letzten Jahren in erster Linie durch seine erratische, politökonomisch missgeleitete und etatistisch-souveränistisch überspitzte Europa-Rechtsprechung geworden. Gelegentlich wirkt diese provinziell, gelegentlich präpotent oder inkonsequent, immer im Grundsatz fehlgeleitet. Auch die EU-Judikatur verantwortet im übrigen nicht unmaßgeblich Peter Huber als Berichterstatter. Das Gegenbild bot in den letzten Jahren der Erste Senat, der in großen Entscheidungen nicht zuletzt eine sinnvolle Haltung zu den EU-Grundrechten entwickelt hat.“ <https://verfassungsblog.de/zur-nichtigkeit-des-berliner-mietendeckels/>

³ ebd.

höchste Richter bei ihren Entscheidungen auch von ihrer *parteinähe* leiten⁴. Ablesbar ist das an ihren Entscheidungen, so hat das Bundesverfassungsgericht z.B. 2006 dem Land Berlin in einer Entscheidung - laut der es (selbst nach dem Berliner Bankenskandal) keinen Anspruch des Landes auf Bundesmittel als Sanierungshilfe geben sollte - explizit die „Veräußerung des landeseignen Wohnungsbestandes“ empfohlen⁵. RichterInnen des BVerfG werden außerdem je zur Hälfte vom Bundestag und Bundesrat gewählt, in aller Regel kommen die Vorschläge bisher abwechselnd von Union und SPD. Denn erforderlich ist jeweils eine Zwei-Drittel-Mehrheit. Die LINKE durfte noch nie RichterInnen für das Bundesverfassungsgericht vorschlagen. Im achtköpfigen zweiten Senat sitzen momentan ein ehemaliger CDU-Ministerpräsident (Peter Müller) und ein ehemaliger CDU-Innenminister (Peter Huber) - der die jetzige Entscheidung als *Berichterstatter* wesentlich vorbereitet hat⁶. Aus zahlreichen sozialwissenschaftlichen Untersuchungen ist zudem bekannt, dass die Besetzung von hohen Ämtern in Justiz und Verwaltung immer noch *sozial selektiv* erfolgt. Sie spiegeln Kräfteverhältnisse und institutionelle Eigenlogiken in den Staatsapparaten oft mehr als den Debattenstand der (juristischen) Fachwelt oder die Meinung einer demokratischen Öffentlichkeit.

Abgesehen davon können bestimmte, finanzstarke Interessen und Lobbys z.B. per *Parteispenden*, ihren Einfluss ohnehin deutlich stärker geltend machen als weniger wohlhabende Teile der Gesellschaft. Die Immobilienwirtschaft gehört seit Jahren zu den größten Spendern von Union und FDP. Im Jahr 2020 hat sie laut Berechnungen der LINKSfraktion z.B. mehr als 1,25 Millionen Euro an die CDU gespendet. Fast 80 Prozent der veröffentlichten Parteispenden an die CDU kommen inzwischen von Bau- und Immobilienunternehmen. Auch FDP, SPD und AfD profitierten von ihren Zuwendungen. Insgesamt flossen in den vergangenen 20 Jahren 7,6 Millionen Euro aus dem Immobilienbereich an diese Parteien. Seit 2000 hat die Union 5,4 Millionen Euro aus diesem Sektor erhalten. 1,6 Millionen Euro erhielt die FDP. Darauf folgen SPD (406.500 Euro) und AfD (157.500 Euro). Nur die LINKE erhielt keine Spende.

Fazit: Union und FDP haben, finanziell wie kommunikativ unterstützt von der Immobilienlobby, bei einem von Konservativen dominierten Senat des Bundesverfassungsgericht

⁴ Vgl. <https://www.lto.de/recht/justiz/j/bverfg-richter-parteinähe-einfluss-entscheidungen-studie-uni-mannheim/>

⁵ Vgl. <https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2006/bv-g06-096.html?fbclid=IwAR1rnYaxql1Sj8w5ZbP2sGnn29x6Yaoosrfz2IWSrvhhgCOVjVSwBN1n-Obl>

⁶ Siehe dazu: „Im Senat oder in der Kammer übernimmt entsprechend dem internen Geschäftsverteilungsplan ein Richter oder eine Richterin die Bearbeitung des Verfahrens als *Berichterstatter*. Es wird ein schriftliches Gutachten erstellt, das Votum, in dem der Fall dargestellt, rechtlich analysiert und ein Entscheidungsvorschlag unterbreitet wird. An dieser Arbeit wirken in der Regel die wissenschaftlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des *Berichterstatters* mit.“ https://www.bundesverfassungsgericht.de/DE/Verfahren/Der-Weg-zur-Entscheidung/der-weg-zur-entscheidung_node.html

tes gegen ein Landesgesetz geklagt. Dieses richtete sich gegen eine soziale Notlage (massiven Anstieg der Mieten), die durch die Befolgung ihrer marktradikalen Politik und einer Empfehlung eben dieses Gerichtes (zur Verwertung des öffentlichen Wohnungsbestandes) erst entstanden ist. Damit haben sie deutlich gemacht, dass a) eine soziale Regulierung des Wohnungsmarktes möglich ist, diese aber b) auf Bundesebene und c) gegen Konservative und Liberale durchgesetzt werden muss - also offenbar weder mit einer *Ampel-Koalition* noch einer *schwarz-grünen Koalition* erreichbar ist.

Gute Gründe für den Mietendeckel

Akutes Problem: Bodenpreise und Mieten sind in vielen Städten explodiert, inzwischen steigen sie selbst in kleineren Orten stark an. Das gilt für Wohnungen wie Kleingewerberäume. Corona hat diese Situation verschärft. Der Lockdown hat gezeigt, dass viele Wohnungen zu eng und die Mieten oft zu hoch sind, erst recht bei Erwerbslosigkeit und Kurzarbeitergeld. In eine passende Wohnung umzuziehen ist für viele Menschen ausgeschlossen: Die Mietpreise haben sich innerhalb eines Jahrzehnts vielerorts *verdoppelt*. Über 11 Millionen Menschen sind durch Wohnkosten überlastet. Sie müssen immer mehr Geld für die Miete ausgeben, das dann woanders, bei der Bildung, den Kindern, der Freizeit oder nötigen Anschaffungen, fehlt. 50 000 Menschen sind hierzulande bereits obdachlos und leben auf der Straße, mindestens 650 000 Menschen sind *wohnungslos*. Auch Orte des alltäglichen Zusammenhalts wie Kitas, Kulturräume und Kneipen werden vielerorts verdrängt, weil Eigentümer und Investoren versuchen, mehr Geld aus ihren Immobilien zu pressen. Öffentlicher Raum wird kommerzialisiert und privatisiert. Der Grund für Wohnungskrise, Verdrängung und Mietenexplosion ist nicht einfach, dass es zu »wenige Wohnungen« gibt, und die Lösung ist nicht einfach »bauen, bauen, bauen«. Fast 2 Millionen Wohnungen stehen leer, weil das Finanzkapital aufgrund der ungleichen Verteilung des Reichtums und der Blasen auf den Finanzmärkten nach *lukrativen Anlagemöglichkeiten* sucht. Da kommt das »Betongold« gerade recht. Gebaut wird vor allem im Luxussegment. Wo kein Profit winkt, wird hingegen gar nicht investiert – an vielen Orten auf dem Land verfällt Wohn- und Gewerberaum. Währenddessen machen Wohnungskonzerne und Immobilien-

So viel Geld zahlen Mieter an Aktionäre! 🤪

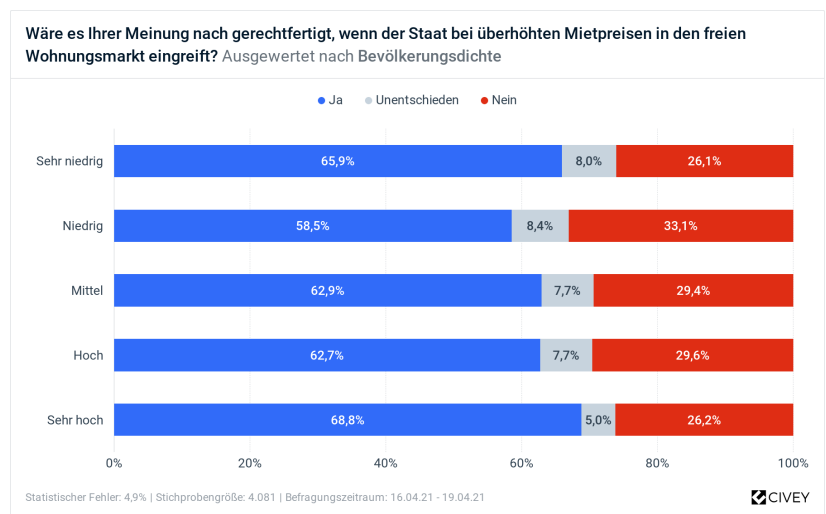
Immobilien-Unternehmen:	Anzahl der Wohnungen:	Jahres-Dividende pro Wohnung:
Vonovia	4 16.236	2045€/ Whg
Deutsche Wohnen	161.261	1948€/ Whg
LEG Immobilien	134.031	1917€/ Whg
TAG Immobilien	84.510	1419€/ Whg
Grand City Properties	76.646	1805€/ Whg

www.perli.de

wirtschaft trotz Corona-Krise große Profite und schütten Dividenden an ihre AktionärInnen aus.

Wirksames Gegenmittel: Die letzten Bundesregierungen haben gegen die Mieten-Explosion kaum etwas getan. Mehr noch: Sie haben den sozialen Wohnungsbau heruntergefahren, öffentlichen Wohnraum privatisiert sowie Städte und Gemeinden zur Spekulation freigegeben. Die Rechte von Mieter*innen sind immer noch viel zu schwach. Die „Mietpreisbremse“ der Bundesregierung wirkt nicht. Bauminister Horst Seehofer gibt dreimal so viel Geld für das „Baukindergeld“ aus, um Gutverdienende beim Kauf von Eigentum zu unterstützen, wie für den sozialen Wohnungsbau. Der Berliner Mietendeckel hat dagegen gezeigt, dass steigende Mieten *kein Naturgesetz* sind. DIE LINKE hat mit ihm einen in der Bundesrepublik einmaligen Weg eingeschlagen - und sich dem Profitwahn bei Wohnraum entgegengestellt. Das hat gezeigt: Politik kann in den Markt eingreifen und ihn regulieren, statt vor ihm zu kapitulieren. Die Mieten in Berlin sind durch die Einführung des Mietendeckels das erste Mal seit Jahren - und gegen den Bundestrend - wieder *gesunken*. ExpertInnen des Immobilienportals Immowelt prognostizierten hier für das 2021 aufgrund des Mietendeckels ein Minus von *fünf Prozent*. Dementsprechend positiv wurde das Urteil des Bundesverfassungsgerichtes von Wohnungskonzernen und Spekulanten aufgenommen: Nach dem Urteil sind die Aktienkurse der börsennotierten Wohnungsunternehmen sofort deutlich gestiegen. Das Papier des vorwiegend im Berliner Raum tätigen Unternehmens Deutsche Wohnen legte zeitweise um mehr als 5 Prozent zu, der Kurs des Konkurrenten Vonovia stieg um rund 2 Prozent.

Breite Unterstützung: Laut einer repräsentativen Umfrage des Institutes Civey vom 19. April halten es über *63 Prozent* der Menschen in der Bundesrepublik „für gerechtfertigt, wenn der Staat bei überhöhten Mietpreisen in den freien Wohnungsmarkt eingreift“. Diese Position wird mit deutlicher Mehrheit von den WählerInnen von *Union, SPD, Grünen und LINKEN* unterstützt, nur die WählerInnen von FDP und AfD lehnen sie mehrheitlich ab. Dabei erstreckt sich die Unterstützung für aktive Eingriffe in den „freien Wohnungsmarkt“ weit über die Ballungszentren hinaus: Im Osten ist die Unterstützung noch größer als im Westen des Landes, selbst in Gebieten mit niedriger Bevölkerungsdichte unterstützen noch fast 60 Prozent regulatorische Maßnahmen wie den Mietendeckel, in Gebieten mit sehr niedriger Bevölkerungsdichte sind es sogar gut Zweidrittel, fast so viele wie beim Spitzenreiter - den Gebieten mit sehr hoher



Bevölkerungsdichte. Ähnlich ist es hinsichtlich Einkommen oder Bildungsabschlüssen: Egal ob Arbeitnehmer oder Arbeitslose, Rentner oder Studenten, Menschen mit Berufsausbildung, ohne Abschluss oder Hochschulabsolventen - *überall* beträgt die Unterstützung für eine aktive Regulierung der Mieten gut 60 Prozent oder mehr. Auch eine Regionalisierung der Mietpolitik wird von einer deutlichen Mehrheit begrüßt. Fast 61 Prozent sind für eine bundesweite Regelung, die regionale Mietendeckel zulässt, wie aus einer weiteren repräsentativen Umfrage hervorgeht.

Wie weiter?

Unmittelbar sind nun zunächst Hunderttausende BerlinerInnen von Nachforderungen ihrer Vermieter betroffen, auch wenn u.a. die kommunalen Wohnungsunternehmen schon angekündigt haben auf Nachzahlungen zu verzichten. Der Berliner Senat geht davon aus, dass die Nachzahlungen circa 40.000 Menschen in finanzielle Nöte bringen, für sie hat die Stadtregierungen Liquiditätshilfen in Form von zinslosen Darlehen beschlossen. Zugleich geht der Kampf für bezahlbare Mieten weiter. Ansatzpunkt ist nun, den Mietendeckel ins *Bürgerliche Gesetzbuch* zu überführen, sprich ihn auf Bundesebene zu verabschieden. Dazu braucht es allerdings politische Mehrheiten im Bundestag. Alternativ ist auch eine *Öffnungsklausel für die Länder* im Bundesmietrecht denkbar, um den Mietendeckel durchzusetzen - auch das setzt aber entsprechende *politische Mehrheiten auf Bundesebene* voraus. Die LINKE wird daher, gemeinsam mit Mieterverbänden, sozialen Bewegungen und Gewerkschaften - wie z.B. dem Bündnis Mietenstopp - die Bundestagswahl 2021 zur Abstimmung über eine *Gerechtigkeitswende in der Mieten- und Wohnungspolitik* machen. Zugleich unterstützt die LINKE im Rahmen ihrer langjährigen Mieten-Kampagne⁷ Forderung nach *Rekommunalisierung*, wie „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ sowie der Schaffung einer *neuen Wohngemeinnützigkeit* und einer *massive Ausweitung der Rechte von MieterInnen*, u.a. gegen Kündigungen, Luxussanierungen oder die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.

Jan Schlemermeyer

⁷ Vgl. <https://www.miete-bezahlbar.de/start/>