

# Hohe Renditen durch hohe Mieten?

## Verfassungsrechtliche Zulässigkeit einer Mietpreisbremse

Heiner Adamski

### I. Von der Wohnungsnot zum Wohnungsproblem

Deutschland war 1945 ein zerstörtes Land. Das war eins der Ergebnisse der zwölfjährigen Nazi-Herrschaft und der sechs Kriegsjahre des von Nationalsozialisten verursachten Zweiten Weltkriegs. Die alliierten Kriegsgegner hatten mit vielen tausend Luftangriffen reagiert - danach waren in den meisten deutschen Städten die Wohngebiete Trümmerlandschaften und Steinwüsten. Besonders betroffen waren sog. Arbeitergegenden. In Studien zu den Kriegsschäden wird dargestellt, dass etwa fünf Millionen Wohnungen zerstört oder beschädigt und 13 Millionen Menschen obdachlos waren; sie waren „ausgebombt“ und haben in den zerstörten Städten und städtischen Randgebieten oder in ländlichen Gegenden in schwierigen Verhältnissen überlebt.<sup>1</sup> Der Politikwissenschaftler Klaus von Beyme hat zu den Zerstörungen geschrieben: Hätte der Putsch vom 20. Juli 1944 Erfolg gehabt und zu einem Friedensschluss geführt, wären Deutschlands Städten 72 Prozent aller Bomben, die bis 1945 fielen, erspart geblieben.<sup>2</sup> Die Wirklichkeit war anders. Die Nazi-Herrschaft endete erst 1945. Und Deutschland war ein zerstörtes Land. Allüberall herrschte Wohnungsnot. Diese Not wurde dann noch größer durch den Zustrom von zwölf bis 14 Millionen deutscher Flüchtlinge und der Vertriebenen aus ehemaligen deutschen Ostgebieten und aus östlichen und südöstlichen Teilen Europas. Auch diese Menschen brauchten Wohnungen.

Nach der Gründung der Bundesrepublik Deutschland 1949 war der Wohnungsbau eine der vordringlichen Aufgaben. Es wurden Wohnungen und Wohnungen und



**Heiner Adamski**

Sozialwissenschaftler mit den Arbeitsschwerpunkten Bildung und Recht, Staatsformen und Rechtsbewusstsein in Deutschland

nochmals Wohnungen gebaut. Dabei hatte neben der Baufinanzierung auf der Grundlage privater Investitionen der Gedanke der Wohnungsgemeinnützigkeit - der eine ins 19. Jahrhundert reichende Geschichte hat - in der Ausprägung des „sozialen Wohnungsbaus“ besondere Bedeutung für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung.

## Sozialer Wohnungsbau

Sozialer Wohnungsbau war der Bau von Wohnungen mit staatlichen Fördergeldern und staatlichen (gesetzlichen) Vorgaben für die Vermietung der Wohnungen und die Mietkostenberechnungen. Für die Vermietung waren nach einem Wohnungsbindungsgesetz Wohnberechtigungsscheine als Nachweis bestimmter persönlicher Voraussetzungen notwendig. Für die Berechnung der Mietkosten galt als höchstzulässige Miete eine sog. Kostenmiete. Damit ist eine Miete gemeint, mit der die laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten einschließlich öffentlicher Förderung gedeckt werden. Die Kostenmiete ist also eine auf die tatsächlichen Kosten begrenzte Miete. Anders gesagt: Fördergelder zugunsten der Bauherren und Vermieter verbleiben nicht bei Bauherren und Vermietern (was diese für naheliegend halten könnten), sondern müssen an Mieter weitergegeben werden. Das hieß auch: Keine Vermietungen zu hohen Mieten mit dem Ziel möglichst hoher Renditen und damit auch der Ausschluss einer Finanzierung von Immobilieneigentum durch die Leistungen Dritter. Viele der so finanzierten Wohnungen gehörten über diverse Wohnungsgesellschaften dem Bund oder einem Land oder einer Kommune. Zudem gab es noch diese Förderung des Wohnungswesens: In der Montanindustrie (einstmals Keimzelle der Einigung Europas) waren große Konzerne mit Belegschaften von mehreren Zehntausend Arbeitnehmern und einer Gleichberechtigung von Kapital und Arbeit in den Aufsichtsräten sowie einem von der Arbeitnehmerseite bestimmten Personalvorstand (Arbeitsdirektor) an Wohnungsgesellschaften beteiligt. Diese paritätisch mitbestimmten Unternehmen haben mit kostendeckend-moderaten Mieten für Wohnungen der Arbeitnehmer und ihre Familien gesorgt. Es gab Konzerne, bei denen beispielsweise ein Hüttenfacharbeiter bei der Einstellung einen Arbeitsvertrag und einen Wohnungsmietvertrag bekam.

Der Wiederaufbau der Wohnungslandschaft war erfolgreich. Nach wenigen Jahrzehnten machten deutsche Städte überwiegend einen wohlhabenden Eindruck.

## Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts

Aber: Die staatliche Unterstützung der Idee einer Wohnungsgemeinnützigkeit endete mit der Überwindung der Wohnungsnot der Nachkriegszeit. In den 1980er Jahren wollte eine christlich-liberale Bundesregierung einen Subventionsabbau und Steuerentlastungen erreichen. Im Bereich des Wohnungswesens gab es den Vorwurf einer Wettbewerbsverzerrung durch eine Begünstigung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. Ein Skandal bei der gewerkschaftsnahen Neue-Heimat-Gruppe - u.a. private

Bereicherungen auf Kosten von Mietern - brachte die Idee der Wohnungsgemeinnützigkeit in Verruf. 1988 trat dann ein „Steuerreformgesetz 1990“ mit Bestimmungen zur Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts zum 31. Dezember 1989 in Kraft. Davon waren ca. 1.800 gemeinnützige Wohnungsunternehmen betroffen. Sie wurden durch das neue Gesetz einerseits der Körperschaft-, Gewerbe- und Vermögensteuerpflicht unterworfen und andererseits von den gesetzlichen Bindungen befreit. Diese Gesetzgebung - die Aufhebung der Gemeinnützigkeit - führte dazu, dass Sozialwohnungen nicht mehr durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz gebunden waren. Das ermöglichte Privatisierung und Renditenmaximierung. Auf dem Wohnungsmarkt kam es zu klaren Prioritäten: Viele Wohnungen gingen ins Eigentum von Investmentgesellschaften und privaten Wohnungsgesellschaften. Ein Beispiel ist das vielfach wegen seiner Geschäftsmethoden kritisierte deutsche Wohnungsunternehmen Vonovia SE (Nachfolgerin der Deutsche Annington mit einer durchaus windigen Firmengeschichte im Monopoly um den deutschen Wohnungsbestand). Es ist mit fast 500.000 eigenen und für Dritte verwalteten Wohnungen das größte Wohnungsunternehmen und der größte private Vermieter Deutschlands. Zu den Anteilseignern gehört auch BlackRock. 2015 wurde Vonovia in den DAX aufgenommen. Zudem ist die Aktie der Gesellschaft seit September 2018 zusätzlich im DivDAX vertreten.

## Renditen auch durch hohe Mieten

Investoren in Gestalt von Investmentgesellschaften und privaten Baugesellschaften hatten und haben ein Interesse an hohen Renditen auch durch hohe Mieten. Anders gesagt: Aus dem Kapital der Kapitaleigner soll auf dem Wohnungsmarkt mehr Kapital gemacht werden. Oder: Aus Geld soll noch mehr Geld werden. Die Geschäftsmodelle sind dann eher selten an dem Gedanken der Sozialbindung von Eigentum i.S. Art. 14 GG ausgerichtet: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ Die Entwicklungen haben dazu geführt, dass im reichen Deutschland ein sog. „angespannter Wohnungsmarkt“ entstanden ist. Es gab viele Menschen, die von ihrem Arbeitseinkommen nicht mehr normal leben konnten und die durch die Entwicklung der Wohnungsmieten in bedrängende wirtschaftliche Verhältnisse geraten waren. Diese Situation - die es auch 2019/2020 gibt und noch einige Jahre geben wird - war wesentlich eine Folge politischer Weichenstellungen und des Verkaufs von Wohnungen auch durch den Bund, Länder und Kommunen. Zu den Verkaufsgründen gehörten Probleme öffentlicher Haushalte. Sie wurden auch durch Wohnungsverkäufe „saniert“. Heute wird das nicht zuletzt in sozialdemokratischen Kreisen als Fehler gesehen. Die Entwicklungen waren aber auch eine Folge der Finanz- und Bankenkrise und der Null-Zinsen. Eine Reaktion darauf war und ist ja eine Kapitalflucht in Sachwerte/Immobilien - und zwar zu großen Teilen in bestehende Immobilien (also nicht in Wohnungsneubauten). Alte Wohnungsbestände wurden saniert und luxussaniert. Danach konnten die Mieten bzw. die Mieteinnahmen und damit die Renditen erhöht werden. Das in der Bundesrepublik Deutschland entstandene aktuelle Wohnungsproblem hat Edmund Budrich in einer Kontroverse in GWP 3-2019 dargestellt.

## II. Mietpreisbremse (2015)

Angesichts des Wohnungsproblems hat 2014 die damalige Bundesregierung (eine Große Koalition aus CDU, CSU und SPD) einen „Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – Miet-NovG)“ in das Gesetzgebungsverfahren eingebracht. Das Ziel war eine Ergänzung der Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) zur Miete - konkret ging es um eine sog. Mietpreisbremse. In dem Entwurf heißt es in einem Abschnitt „Problem und Ziel“:

Das Gesetz begegnet zwei drängenden Problemen auf dem derzeitigen Mietwohnungsmarkt:

Zum einen steigen in prosperierenden Städten die Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen derzeit stark an und liegen teilweise in erheblichem Maß über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese Entwicklung auf angespannten Wohnungsmärkten hat vielfältige Ursachen. Sie führt dazu, dass vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber inzwischen auch Durchschnittsverdiener zunehmend größere Schwierigkeiten haben, in den betroffenen Gebieten eine für sie noch bezahlbare Wohnung zu finden. Erhebliche Teile der angestammten Wohnbevölkerung werden aus ihren Wohnquartieren verdrängt. Dieser Entwicklung sollen die neuen Regelungen im Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs begegnen, indem sie die zulässige Miete bei der Wiedervermietung von Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten, die von den Landesregierungen ausgewiesen werden, auf die ortsübliche Miete zuzüglich 10 Prozent begrenzen.

Zum anderen können gerade auch auf diesen angespannten Wohnungsmärkten Vermieterinnen und Vermieter die Kosten der von ihnen eingeschalteten Maklerinnen und Makler auf die Wohnungssuchenden abwälzen. Wer sich weigert, die Zahlung der Maklercourtage zu übernehmen, scheidet faktisch aus dem Bewerberkreis aus. Die Änderungen im Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung zielen deshalb darauf ab, dass auch bei der Wohnraumsuche das marktwirtschaftliche Prinzip gilt: Wer bestellt, bezahlt. Auch künftig können aber sowohl Mieter als auch Vermieter Auftraggeber des Wohnungsvermittlers sein.“ Nach der Annahme dieses Entwurfs - dem Bundestagsbeschluss der Mietpreisbremse – wurde die Parlamentsdebatte auf der „Dokumentenseite“ des Bundestags so beschrieben: „Die Koalitionsfraktionen sprachen von einem ‚guten Tag für die Mieterinnen und Mieter‘, Justizminister Heiko Maas (SPD) gar von einem ‚verdammten guten Tag‘. Die Oppositionsfraktionen sprachen von einem verwässerten Gesetz und einem ‚Mietpreisbremschen‘. Die Abgeordnete Lay (Die Linke) widersprach den Rednern der Koalitionsfraktionen. Es sei kein guter Tag für die Mieter, sondern ‚ein Tag der verpassten Chancen‘. Im Grundsatz sei die Mietpreisbremse eine gute Idee, doch sei der Gesetzentwurf auf Betreiben der Union ausgehöhlt worden wie ein ‚Schweizer Käse‘. Insofern sei ‚Mietpreisbremse‘ eine ‚irreführende Bezeichnung‘. Lay kritisierte, dass die Maßnahme nicht flächendeckend gelte. Zudem monierte die Linke-Abgeordnete die Ausnahmen für Neubauten.

So würden Anreize für Luxusbauten geschaffen. Auch die Ausnahme für Modernisierungen sei kritisch zu sehen, da ‚Luxusmodernisierungen‘ schon jetzt Hauptursache für Verdrängungen von Altmietern seien. Die Abgeordnete Künast (Bündnis 90/Die Grünen) kritisierte, dass die Umsetzung des Vorhabens viel zu lange gedauert habe. In der Zwischenzeit hätten viele Vermieter ‚sicherheitshalber‘ die Miete schon erhöht. Aus Verbrauchersicht sei das Gesetz eine ‚Mogelpackung‘ und ‚mehr Loch als Käse‘. Die auf fünf Jahre beschränkte Dauer hätte verdoppelt werden müssen.“<sup>3</sup>

### III. Mietrechtsänderung (2019)

Mit einem „Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)“ ist zum 1.1.2019 eine Mietrechtsänderung in Kraft getreten. Unter anderem wurde die zulässige Modernisierungsumlage gesenkt und Mieter können Verstöße gegen die Mietpreisbremse einfacher rügen. Die Bundesregierung stellt diese Mietrechtsänderung unter dem Titel „Mehr Rechte für Mieter“ so dar:

Die Regelungen der Mietpreisbremse sind zum 1. Januar 2019 transparenter und wirksamer geworden. Vermieter müssen Auskunft geben, wenn sie eine deutlich höhere als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen wollen. Mieter werden zudem besser vor überfordernden Mieterhöhungen nach Modernisierungen geschützt.

Die Regelungen der Mietpreisbremse werden verbraucherfreundlicher und wirksamer, ohne Vermieter übermäßig zu belasten.

Vermieter müssen Mieterinnen und Mieter vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert und schriftlich darüber informieren, ob eine Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegt, wenn sie eine deutlich höhere als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen. Nur wenn der Vermieter diese Auskunft erteilt, kann er sich auf die Ausnahme berufen. Unterlässt er zunächst diese Auskunft, kann er sie – formgerecht – nachholen. Allerdings kann er sich dann erst zwei Jahre später auf die Ausnahme berufen und eine höhere Miete geltend machen.

Nach dem Gesetz zur Mietpreisbremse, das seit Juni 2015 in Kraft ist, können die Bundesländer eine Mietpreisbremse in Gebieten mit angespannter Wohnungslage einführen. Die Mieten dürfen dann bei Wiedervermietung von Wohnraum nur noch maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Ausnahmen davon gelten für die Vermietung von Neubauten und die Erstvermietung nach einer umfassenden Sanierung. Ebenso, wenn der Vermieter zuvor eine Miete erzielte, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Er genießt dann grundsätzlich Bestandsschutz und kann weiter die Vormiete verlangen. Bezugspunkt für die vom Vermieter mitzuteilende Vormiete ist der Zeitpunkt ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses. Dabei genügt die bloße Angabe der Höhe der vorherigen Miete. Der Mieter kann gegebenenfalls weitere Auskünfte aus dem Vormietverhältnis verlangen, etwa einen Nachweis über die Höhe der Vormiete.

Es genügt eine einfache Rüge, um zu viel gezahlte Miete zurückzuverlangen - etwa der Satz „Ich rüge die Höhe der Miete“. Der Mieter muss nicht mehr darlegen, warum die verlangte Miete seines Erachtens nach zu hoch ist.

Das muss er nur tun, wenn der Vermieter seinerseits Auskunft darüber erteilt hat, warum seiner Auffassung nach eine Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegt. Die zu viel gezahlte Miete kann wie bisher nur zurückverlangt beziehungsweise die zu hohe Miete verweigert werden, wenn die Rüge geltend gemacht wurde.

Die Kosten der Modernisierung, die der Eigentümer auf den Mieter umlegen kann, wurden für zunächst fünf Jahre von elf auf acht Prozent pro Jahr gesenkt. Es gilt zudem eine sogenannte absolute Kappungsgrenze: Der Vermieter darf die Miete nach einer Modernisierung nicht um mehr als drei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen. Wo die Miete weniger als sieben Euro pro Quadratmeter beträgt, dürfen Vermieter innerhalb von sechs Jahren sogar nur zwei Euro pro Quadratmeter aufschlagen.

Das entlastet die Mieter, schafft aber auch für Vermieter noch genügend Spielraum, um Modernisierungen vornehmen zu können. Modernisierungsmaßnahmen bis zu 10.000 Euro pro Wohnung werden erleichtert. Vermieter können hier ein vereinfachtes Mieterhöhungsverfahren wählen.

Das missbräuchliche Modernisieren, um Mieter zur Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen, wird als Ordnungswidrigkeit mit einer hohen Geldbuße bestraft. In bestimmten Fällen vermutet das Gesetz ein gezieltes Herausmodernisieren. Das erleichtert es Mietern, einen Schadensersatzanspruch gegen den Vermieter geltend zu machen. Das Gesetz zählt Tatbestände auf, die ein bewusstes Herausmodernisieren nahelegen:

- Mit der angekündigten baulichen Veränderung wird nicht innerhalb von zwölf Monaten nach Ankündigung begonnen oder diese wird begonnen und ruht dann mehr als zwölf Monate
- Mit der angekündigten zu erwartenden Mieterhöhung würde sich die Monatsmiete mindestens verdoppeln
- Die Baumaßnahme wird in einer Weise durchgeführt, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.

Das Gesetz setzt Vereinbarungen des Koalitionsvertrages um. Es ist Teil des Maßnahmenpakets der Bundesregierung zur Verbesserung der Situation beim Wohnen und Bauen.“<sup>4</sup>

#### IV. Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts<sup>5</sup>

Unter den BGB-Ergänzungen gemäß „Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)“ hat § 556d besondere Bedeutung. Er war eine verfassungsrechtlich strittige Ergänzung. § 556d hat diesen Wortlaut:

### Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn 1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt, 2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt, 3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder 4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

Die Mietpreisbremse hat bei Verbänden der Mieter Zustimmung gefunden. Sie war aber auch Grund für heftige mediale Attacken seitens der Immobilienbranche und der Eigentümer bzw. ihrer Interessenvertreter. Hauptkritik war, dass die BGB-Erweiterung die Wohnungsnot nicht beheben wird, weil kein Kapital in Neubauten und eine damit verbundene Entspannung des Wohnungsmarktes durch ein größeres Angebot fließen wird. Der Konflikt wurde vor das Bundesverfassungsgericht gebracht. Es kam zu einer Verfassungsbeschwerde gegen die Mietpreisbremse und zu zwei Vorlagen eines Landgerichts.

Das Bundesverfassungsgericht hat die Vorschriften zur Regulierung der Miethöhe bei Mietbeginn im nicht preisgebundenen Wohnraum (sogenannte „Mietpreisbremse“) nicht als verfassungswidrig beurteilt.

#### 1. Verfassungsbeschwerde einer Vermieterin

Das Bundesverfassungsgericht hat eine Verfassungsbeschwerde einer Berliner Vermieterin gegen die Mietpreisbremse mangels hinreichender Erfolgsaussicht nicht zur Entscheidung angenommen. Der Verfassungsbeschwerde lag ein Urteil des LG Berlin zugrunde. Das Gericht hatte die Vermieterin nach einer Rüge des Mieters wegen eines Verstoßes zur Rückzahlung von überzahlter Miete verurteilt. Die Vermieterin sah sich durch die Mietpreisbremse in ihrem Grundrecht auf Eigentum und ihrer allgemeinen Handlungsfreiheit verletzt. Außerdem rügte sie eine Verletzung des allgemeinen Gleichheitssatzes. Nach Ansicht des Gerichts greift die Regulierung der Miethöhe durch die Mietpreisbremse in das Eigentum von Vermietern ein. Dieser Eingriff sei aber gerechtfertigt, weil es im öffentlichen Interesse liege, dass wirtschaftlich weniger leistungsfähige Mieter nicht aus stark nachgefragten Stadtteilen verdrängt werden. Die Beschränkung der Miethöhe sei Vermietern auch zumutbar.

Bei einem Eingriff in die Vertragsfreiheit durch die Mietpreisbremse sei der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt. Es liege auch kein Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitssatz vor. Es sei nicht zu beanstanden, dass es durch die Mietpreisbremse zu regional unterschiedlichen Mietobergrenzen komme, sondern es sei vielmehr sachgerecht, mit dem Unterscheidungskriterium einer ortsüblichen Vergleichsmiete die regionalen Unterschiede zu berücksichtigen. Einen Verstoß gegen den Gleichheitssatz sahen die Richter auch nicht darin, dass die Mietpreisbremse für private wie gewerbliche Vermieter gleichermaßen gilt. Die mit einer Miethöhenregulierung verfolgten Ziele würden die einheitliche Anwen-

dung der Mietobergrenze rechtfertigen. Das Gleichheitsgrundrecht würde auch nicht verletzt durch die Herausnahme von Neubauten und umfassend sanierten Wohnungen sowie die Privilegierung von Vermietern, die ihre Wohnung vor der Wiedervermietung zu einer höheren als der unter Geltung der Mietpreisbremse zulässigen Miete vermietet hatten.

## 2. Vorlagen eines Landgerichts

Das Bundesverfassungsgericht hat ferner zwei Vorlagen der 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin als unzulässig zurückgewiesen. Das Landgericht habe die Vorlagen - so das Verfassungsgericht - nicht hinreichend begründet. Die Richter des Landgerichts meinten, dass Vermieter in verschiedenen Regionen durch die Anknüpfung an die ortsübliche Vergleichsmiete in unzulässiger Weise ungleich behandelt würden. Außerdem würde die Ermächtigung der Bundesländer, die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt per Rechtsverordnung festzulegen, gegen das grundgesetzlich festgelegte Bestimmtheitsgebot verstoßen.

Die Richter des Bundesverfassungsgerichts sahen es als nicht nachvollziehbar begründet, warum die Entscheidung über die zugrundeliegenden Fälle von der Verfassungsmäßigkeit der Mietpreisbremse abhängen soll.

## V. Kommentar

### Ein Wohnungsmarkt kann aber kein Spekulantenmarkt sein

In den Diskussionen zum Wohnungsproblem in der Bundesrepublik Deutschland und in jüngster Zeit in der Diskussion zum sog. Mietendeckel in Berlin - der hier noch nicht dargestellt ist und der mit allergrößter Wahrscheinlichkeit demnächst auch ein Fall für das Bundesverfassungsgericht sein wird - ist immer wieder zu erkennen, dass der Wohnungsmarkt auch ein Spekulantenmarkt ist und dass für Spekulanten immer das Verhältnis Kaufpreis und Rendite relevant ist. Ein Wohnungsmarkt - auf dem ja ein menschliches Grundbedürfnis befriedigt werden muss: das Grundbedürfnis Wohnen - kann aber doch nicht ernsthaft ein Spekulantenmarkt sein. Ein Wohnungsmarkt kann nicht einmal ernsthaft als Markt verstanden werden. Ein solches Verständnis ist unmöglich, weil das, was einen Markt ausmacht, nämlich Angebot und Nachfrage und freie Entscheidungen der Marktteilnehmer, gar nicht möglich sind. Der Marktteilnehmer Mieter kann nicht frei wählen. Er ist beispielsweise auf eine Wohnung in der Nähe eines Arbeitsplatzes angewiesen - und er ist deshalb erpressbar und kann mit zunehmender Wohnungsknappheit ausgebeutet werden.

### Politik muss gemäß grundgesetzlichen Vorgaben zur Sozialpflichtigkeit von Eigentum eingreifen

In den Diskussionen wird auch immer wieder gesagt, der Wohnungsmangel könne nur durch den Bau (den Neubau) von Wohnungen überwunden werden. Diese zweifellos richtige Feststellung wird dann mit einem Hinweis auf die für Wohnungsneubauten notwendigen Investitionen verbunden und behauptet, dass bei einschränkenden Gesetzen die Investitionsbereitschaft zurückginge und Geld fehlen würde. In die-

sem Zusammenhang sind zwei Zahlen aus Berlin - gestützt auf amtliche Statistiken - erhellend. Die Zahlen zeigen, dass im letzten Jahrzehnt in Berlin etwa 140 Milliarden Euro für den Kauf bestehender Immobilien und „nur“ etwa 16 Milliarden Euro für den Neubau von Wohnungen „ausgegeben“ wurden.<sup>6</sup> Diese Zahlen zeigen doch zumindest für Berlin und vermutlich auch für andere Städte und Gegenden, dass es nicht an Geld mangelt, sondern dass Geld „da ist“ und dorthin „geht“, wo aus Geld noch mehr Geld werden kann – und das kann eine Gesellschaft nicht endlos aushalten. Sie kommt in einen schleichenden Prozess der Aushöhlung gesellschaftlicher Werte und zunehmender sozialer Spannungen. Politik muss deshalb korrigierend gemäß grundgesetzlichen Vorgaben zur Sozialpflichtigkeit von Eigentum eingreifen. Die Mietpreisbremse ist dazu ein Instrument. Sie könnte vermutlich ohne Verursachung von Schäden deutlich härter ausfallen – freilich nicht bis an die Grenze einer „Vollbremsung“. Das ist aber nur in einem gesellschaftlichen Klima möglich, in dem nicht immer mehr von Geld, Geld und nochmals Geld bestimmt wird und in Diskussionen über die Verteilung von Vermögen – das ja zunehmend Vermögen ohne individuelle Leistung ist (Stichwort Erbrecht) – als Neid-Diskussionen verunglimpft werden.

In der praktischen Politik stellt sich aber die Frage nach den konkreten Möglichkeiten. Sie sind wesentlich von politischen Mehrheiten in den Parlamenten abhängig. Diese Mehrheiten sind keine zufälligen Mehrheiten. Jüngste Wahlergebnisse zeigen es.

Die konkreten Maßnahmen müssen auch sachgerecht sein. Aber was heißt das? Was ist sachgerecht?

## Privatisierung

Zu den Hauptproblemen auf dem Wohnungsmarkt gehört die Privatisierung. Sie kann kritisiert werden, weil private Investoren die Objekte bevorzugen, die nach einer Sanierung zu hohen Mieten „vermarktet“ werden können und weil dadurch keine neuen Wohnungen entstehen, sondern bisher „günstiger“ Wohnungsbestand „verschwindet“ und Mieter „ohne viel Geld“ mangels Arbeitsmöglichkeiten oder irgendwelcher Geldzuflüsse (Erbschaften) auf Restbestände aus dem sozialen Wohnungsbau oder kleinere und vielleicht auch schlechte Wohnungen angewiesen sind. Zudem ist es auch noch so, dass es bei Mietsteigerungen zu höheren Transferleistungen wie Wohngeld kommen kann und dadurch Kommunen belastet werden. Bei solchen Transferleistungen ist es ja letztlich so, dass Staatsgelder über die Konten von Wohngeldempfängern auf die Konten von Eigentümern/Vermietern fließen – Wohngeld wird so zu einer speziellen Variante eines sozialen Wohnungswesens. Für Privatisierungen spricht, dass dann die Wahrscheinlichkeit größer ist, dass Wohnungen nicht in schlechten Zuständen belassen werden, um geringere Mieten zu rechtfertigen. Der Bund, Länder und Kommunen könnten Verkaufserlöse in den Wohnungsbau fließen lassen.

Wahrscheinlich können staatliche/kommunale und auch private Eigentumsverhältnisse und Investitionen einen Idealzustand nicht garantieren. Vielleicht kann die alte Tradition der Wohnungsgenossenschaften und gemeinschaftliches Wohneigentum zu einer Alternative zum Wohnungsmarkt als Spekulantenmarkt werden. Einige

dieser alten Genossenschaften gibt es ja noch. Politik und politische Bildung könnten eine Wiederbelebung befördern.

## Anmerkungen

- 1 Hohn, Uta: Die Zerstörung deutscher Städte im Zweiten Weltkrieg. Dortmund 1991; Bode, Volker: [http://archiv.nationalatlas.de/wp-content/art\\_pdf/Band5\\_88-91\\_archiv.pdf](http://archiv.nationalatlas.de/wp-content/art_pdf/Band5_88-91_archiv.pdf); ders.: Kriegszerstörungen 1939-1945 in Städten der Bundesrepublik Deutschland. 1995. Europa Regional, 3(3), 9-20. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-48554-2>
- 2 von Beyme, Klaus: Der Wiederaufbau. Architektur und Städtebaupolitik in beiden deutschen Staaten, München 1987. S. 29.
- 3 [https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2015/kw10\\_de\\_mietpreisbremse-362998](https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2015/kw10_de_mietpreisbremse-362998)
- 4 <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/mehr-rechte-fuer-mieter-1521996>
- 5 BVerfG, Beschluss v. 18.7.2019, 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, veröffentlicht am 20.8.2019.
- 6 <https://gentrificationblog.wordpress.com/2019/09/03/berlin-mietendeckel-light/>