

## Das Wohnungsproblem

Edmund Budrich



Grafik Klaus Stuttmann, Berlin, zum Mietendeckel in Berlin (s. S. 419)

Wohnen ist ein Menschenrecht. Wohnungen sind ein Wirtschaftsgut. Das gesellschaftliche Problem der Wohnungsnot kann nur von der Politik gelöst werden.

Die im Folgenden skizzierten drei Kontroversen zeigen die Handlungsgrenzen und -möglichkeiten der Politik. Bundesregierung und Parlament sind aus Parteien zusammengesetzt, die unterschiedliche Interessen verfolgen bzw. bedienen. Im Ergebnis kommen Kompromisse heraus, die von beiden Seiten oft nur mit Zähneknirschen ertragen werden.

Die Bundesrepublik ist ein föderaler Staat. Die Länder haben eigene Vollmachten und spielen bei den politischen Entscheidungen mit. Das Land Berlin (mit rot-rot-grüner Regierung) kann also mitunter Maßnahmen treffen (Mietendeckel), die vom Bund (Groko) nicht mitgetragen werden.



**Edmund Budrich**  
Mitherausgeber und Redakteur von GWP

## Die Lage

### **Wohnverhältnisse in Deutschland. Mietbelastung, soziale Ungleichheit, Armut** St. Junker, Kurzgutachten im Auftrag des Sozialverband Deutschland e. V. (Auszug)

- Von 1993 bis 2014 ist die mittlere Miete stärker gestiegen als das mittlere Einkommen.
- Das verminderte Einkommenswachstum der ärmsten zehn Prozent aller Haushalte in Deutschland verstärkt die Auswirkungen steigender Mieten für diejenigen, die ohnehin geringe Einkommen aufweisen.
- Von hohen Mietbelastungsquoten sind insbesondere arme Bevölkerungsgruppen betroffen.
- Die Wohnungskrise ist komplex und beinhaltet mindestens drei Phänomene: einen Mangel an Wohnraum, den die Menschen sich mit weniger als 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens leisten können, Überbelegung bei mehr als zwei Personen pro Wohnung und soziale Segregation. Zu Letztgenanntem kommt es auch dann, wenn in der Stadt insgesamt genügend bezahlbare Wohnungen vorhanden sind, sich die günstigen Wohnungen aber stark auf einzelne Gebiete konzentrieren. Nimmt man alle drei Phänomene zusammen, ist das Wohnungs- und Mietenproblem sogar größer als oft angenommen. Es fehlen noch mehr als 1,9 Millionen Wohnungen in den Großstädten (Holm et al. 2018a).
- Bei großen Haushalten ist eine belastende Miete vor allem an Überbelegung abzulesen. 25 Prozent der Wohnungen in Großstädten, in denen mindestens drei Personen leben, sind 2014 zu klein.
- Unter steigenden Mieten leiden vor allem arme, junge und alte Haushalte. Außerdem sehr betroffen sind Alleinerziehende und Haushalte mit Migrationshintergrund. Bei Letzteren gibt es Hinweise auf hohe Mieten aufgrund von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt.

[https://www.sovd.de/fileadmin/bilder/web-Wohnverhaeltnisse\\_in\\_Deutschland\\_2018\\_10\\_19.pdf](https://www.sovd.de/fileadmin/bilder/web-Wohnverhaeltnisse_in_Deutschland_2018_10_19.pdf)

### **Wohnkosten: Knapp 13 % der Bevölkerung fühlen sich belastet**

Statistisches Bundesamt

13% der in Deutschland lebenden Personen fühlten sich 2017 nach eigener Einschätzung durch ihre monatlichen Wohnkosten wirtschaftlich stark belastet. Unter der von Armut betroffenen Bevölkerung traf das auf 24% zu. ...

Der Anteil am verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen, den Menschen für Wohnkosten aufwenden mussten, lag 2017 bei durchschnittlich 26%, bei armutsgefährdeten Personen sogar bei 48%. Am stärksten betroffen waren armutsgefährdete Alleinlebende (57%), armutsgefährdete Personen in Haushalten von zwei Erwachsenen (47%) sowie armutsgefährdete Menschen in Haushalten von Alleinerziehenden (46%).

[https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/_inhalt.html)

### **Modernisierungs-Umlage: So brutal ist legale Entmietung. kein Einzelfall**

Mieterverein München

Die Miete mehr als doppelt so hoch – von einem Tag auf den anderen? So steht es in dem Schreiben, das Tilman Schaich von seinem Vermieter bekommen hat – und alle anderen Bewohner in dem Haus in der Isarvorstadt. Bisher zahlt der 47-jährige Designer für seine 69-Quadratmeter-Wohnung 675 Euro warm. „Ich soll nach der Modernisierung 821 Euro mehr zahlen“, sagt Schaich, der sich Hilfe vom Mieterverein gesucht hat. Das Haus wurde von einem Investor gekauft und inzwischen bereits einmal weiterverkauft. Die Modernisierungen, die der neue Eigentümer ankündigt, bedeuten für manche Bewohner, dass sich die Miete verdreifacht. „Das ist absurd“, sagt Schaich. „Das hieße für viele von uns, dass wir ausziehen müssten: Manche leben 30 Jahre in diesem Haus.“

Das, was Tilman Schaich erlebt, ist rigorose Entmietung – auf legalem Weg. Das erleben in München tausende Mieter, und die Tendenz ist steigend. „Zwar gibt es das Phänomen schon einige Jahre. Aber bei uns nehmen die Fälle von diesen Modernisierungs-Mieterhöhungen zurzeit nochmal drastisch zu“, sagt Beatrix Zurek, Vorsitzende des Mieterverein München e.V. „Auf diesem Weg werden in München tausende Mieter, die immer brav ihre Miete bezahlt haben, aus der Stadt vertrieben. Alleine von Januar bis Oktober 2017 zählt der Mieterverein mehr als 600 neu betroffene Mitglieder.“ ...

Das Bundesgesetz (Modernisierungumlage gemäß Mietrechtsanpassungsgesetz) erlaubt dem Vermieter, die Kosten für eine Modernisierung auf die Miete umzulegen. Elf Prozent der Kosten muss der Mieter bezahlen, und zwar jedes Jahr wieder. Nach neun Jahren hat der Mieter also 99 Prozent der Kosten abbezahlt – und zahlt weiterhin die erhöhte Miete.

*<https://www.mieterverein-muenchen.de/modernisierungs-umlage-so-brutal-ist-legale-entmietung/>*

## Drei Kontroversen

### Kontroverse 1

#### Woher kommen Mietsteigerungen und Wohnungsnot ?

##### Flüchtlinge und/oder andere Gründe

**AfD: Es liegt an den Flüchtlingen** Berlin, 15. Februar 2019.

„Die Situation im Land ist dramatisch, die Ballungsräume bersten, die Menschen leiden unter Höchstmieten und dem Mangel an Wohnungen und Bauland. Solange die Bundesregierung nicht willens ist, die Kontrolle über unsere Grenzen wieder zu erlangen, solange die Bundesregierung sich weigert, unkontrollierte Zuwanderung zu unterbinden, wird sich die Wohnungsnot in Deutschland unweigerlich weiter verschlimmern.“, so Marc Bernhard, Sprecher der AfD-Landesgruppe Baden-Württemberg im Bundestag.

##### t-online:

Die Wohnungsnot in Teilen Deutschlands ist so groß, dass von Enteignungen gesprochen wird. Was hat das mit der Flüchtlingswelle aus dem Jahr 2015 zu tun?

##### GdW<sup>1</sup>-Präsident Axel Gedaschko:

„Die Verschärfung der Situation ergibt sich vor allem aus der generellen Zuwanderung aus Deutschland und Europa in die Städte.“ Migration aus dem außereuropäischen Ausland spiele eine verhältnismäßig untergeordnete Rolle. Und die Probleme seien älter.

##### Pro Asyl: „Es wurde nicht gegengesteuert“

Denn: Es gibt zu wenige Sozialwohnungen. Für ProAsyl war das schon weit früher spürbar bei ihrer Arbeit mit Geflüchteten. „Das haben wir 2012, 2013, 2014 bereits gesagt“, sagt Bernd Mesovic, Leiter der Abteilung Rechtspolitik bei ProAsyl, zu t-online.de. Kommunen veräußerten Sozialwohnungen im großen Stil und Bindungsfristen liefen aus. „Es ist nicht reagiert worden, obwohl prognostizierbar war, dass wir auf die heutige Situation zusteuern.“

##### Mieterbund: Wenig Wohnungsbau und viel Zuzug in Städte

Ein Aspekt ist die schwache Förderung von Sozialwohnungsbau. „Es mag hier einen Zusammenhang mit der Flüchtlingswelle geben“, sagt Ropertz, „seit 2015 haben sich die Mittel verdreifacht, die der Bund den Ländern für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellt – von 518 Millionen auf 1,5 Milliarden Euro.“

## **Immobilienwirtschaft: Binnenwanderung**

Doch absehbar mindert das vor allem in Städten mit knappem, teurem Bauland kaum die Folgen von geringem Wohnungsbau bei schnell gestiegener Binnenwanderung. „Es gibt genau dort zu wenig Wohnungen, wo aktuell die meisten Menschen wohnen möchten – in den Städten“, sagt Immobilienwirtschafts-Präsident Gedaschko.

*[https://www.t-online.de/nachrichten/deutschland/gesellschaft/id\\_85553350/wohnungnot-in-deutschland-was-fluechtlinge-damit-zu-tun-haben.html](https://www.t-online.de/nachrichten/deutschland/gesellschaft/id_85553350/wohnungnot-in-deutschland-was-fluechtlinge-damit-zu-tun-haben.html)*

## **Hausgemachte Probleme der Länder, Städte und Kommunen**

Tagesschau.de 21.09.2018

Eigentlich gibt es in Deutschland so viele Wohnungen wie noch nie. Zum Jahresende 2017 waren es laut Statistischem Bundesamt knapp 42 Millionen, 3,7 Prozent mehr als noch im Jahr 2010. Das Problem ist: In den Städten wird zu wenig gebaut, unter anderem aus Mangel an Flächen, und auf dem Land gibt es teilweise eine Überbebauung, wie das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln feststellt. Insgesamt seien in den ländlichen Kreisen 20 Prozent mehr Wohnungen gebaut worden als angesichts demografischer Entwicklung und Leerstände nötig gewesen wären. Bei den Einfamilienhäusern sogar doppelt so viele.

Um den Bedarf in den Gebieten mit mangelndem Wohnraum zu decken, halten unter anderem Akteure der Immobilienwirtschaft und der Deutsche Städtetag den Neubau von 400.000 Wohnungen jährlich für notwendig. Davon Schätzungen zufolge 80.000 bis 120.000 Sozialwohnungen. Die Bundesregierung hat im Koalitionsvertrag vereinbart, in der laufenden Legislaturperiode 1,5 Millionen neue Wohnungen zu bauen, also 375.000 pro Jahr. Diese Zielmarke wird allerdings 2018 bereits verfehlt, sagt die Gewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG Bau). Nicht einmal 300.000 Neubauwohnungen würden in diesem Jahr erreicht... Damit die Koalition ihr Ziel nicht verfehlt, müssten also bis 2021 jährlich 400.000 Wohnungen gebaut werden, was viele Branchenkenner für unrealistisch halten.

*Wieso hat man nicht früher gegengesteuert?*

Insbesondere was den Sozialen Wohnungsbau betrifft, sind die Probleme hausgemacht. Die Anzahl der Sozialwohnungen sinkt seit Jahren. In den 1990er und 2000er Jahren hatten Länder, Städte und Kommunen wegen der vielerorts schlechten Haushaltslage viele Wohnungen und auch Bauflächen an private Investoren verkauft. Die müssen sich, wenn sie mithilfe von öffentlicher Förderung Sozialwohnungen bauen, aber nur eine bestimmte Zeit an die Preisbindung halten, danach können sie Marktpreise verlangen.

*<https://www.tagesschau.de/inland/wohngepfel-101.html>*

## **Kontroverse 2**

### **Der Wohngepfel der Bundesregierung in der Kritik**

Die Politik hatte bereits 2015 mit einer „Mietpreisbremse“ auf die Mietsteigerungen reagiert. Diese Maßnahme wurde in den meisten Bundesländern realisiert. Sie sollte Mieter vor zu hohen Mieten schützen und vor allem in Ballungsräumen den Mietanstieg zügeln. Bei einer Wiedervermietung durfte die Miete höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Nach allgemeiner Meinung hat die Bremse nicht nennenswert gegriffen. Hauptgründe dafür in den meisten Kommunen waren das Fehlen eines aktuellen und gültigen Mietspiegels, der die ortsübliche Vergleichsmiete zeigen konnte, und die Kompliziertheit der Regeln und Ausnahmen.

Der „Wohngepfel“ von 2018 unter dem kampfffreudigen Titel „Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen“ sollte der inzwischen immer bedrohlicher gewordenen Situation mit geeigneten kooperativen Maßnahmen begegnen. In der Präambel heißt es u.a.:

„...Wir brauchen deshalb in vielen Städten, Landkreisen und Gemeinden mehr Wohnraum. Wohnen muss für Geringverdiener und die breite Mittelschicht bezahlbar sein. Wir wollen die Sicherheit beim Wohnen stärken. Deshalb werden wir Mieter vor zu starken Mieterhöhungen schützen und Geringverdiener bei den Wohnkosten stärker entlasten. Unsere Dörfer und Gemeinden auf dem Land müssen durch vitale Ortskerne ein attraktives Lebensumfeld bleiben, in dem junge Familien sich niederlassen wollen und gut und bezahlbar wohnen können. ....

Wir werden gemeinsam für gute Rahmenbedingungen für den Bau und Erwerb von Wohnraum sorgen. Neben Förderprogrammen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum werden wir mehr Bauland mobilisieren und die Baukosten senken, z.B. durch die Förderung serieller und modularer Bauweisen, die Nutzung digitaler Methoden und die Entwicklung kostengünstiger und zuverlässiger Gebäudetechnik... Für eine umfassende Wohnraumoffensive mit 1,5 Millionen neuen Wohnungen in Deutschland haben wir folgendes Maßnahmenpaket vereinbart:

- Investive Impulse für den Wohnungsbau
- Bezahlbarkeit des Wohnens sichern
- Baukostensenkung und Fachkräftesicherung“

*<https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/2018/ergebnisse-wohngipfel.html>*

## **Deutscher Gewerkschaftsbund: Wohngipfel war eine Enttäuschung**

klartext 33/2018, 27.09.2018

Der so genannte Wohngipfel, den die Bundesregierung vergangene Woche im Kanzleramt veranstaltete, war eine Enttäuschung. Seine Ergebnisse werden weder für ausreichend bezahlbaren Wohnraum sorgen noch die Mietpreisentwicklung wieder einfangen, die in den letzten Jahren außer Kontrolle geraten ist.

### **Die Bundesregierung muss nachbessern**

Grundsätzlich ist es zwar gut, dass die Bundesregierung den Mangel an bezahlbarem Wohnraum nicht ignoriert und mit dem Wohngipfel ein Forum geschaffen hat, dass dazu beitragen kann, dass sich Bund, Länder und Kommunen enger abstimmen. Auch gingen vom Gipfel einige positive Nachrichten aus: So soll der Bund Grundstücke künftig nicht mehr höchstbietend veräußern, sondern vergünstigt an die Kommunen weitergeben, sofern diese bezahlbaren Wohnraum schaffen. Ein wichtiger Schritt ist eine geplante Grundgesetzänderung, die dem Bund ermöglicht sich, auch in Zukunft finanziell am sozialen Wohnungsbau zu beteiligen. ..

### **100.000 Sozialwohnungen pro Jahr**

Regelrecht irreführend sind allerdings die vollmundigen Versprechungen, bis Ende dieser Legislaturperiode – also über mehrere Jahre verteilt – 100.000 Sozialwohnungen zu bauen und dafür fünf Milliarden Euro in die Hand zu nehmen. Denn dabei wird verschwiegen, dass im gleichen Zeitraum etwa 150.000 Wohnungen aus der Sozialbindung fallen und somit am Ende dieser Legislatur weniger preis- und belegungsgebundene Wohnungen zur Verfügung stehen werden als zu Beginn. Der DGB fordert deshalb pro Jahr 100.000 Sozialwohnungen zu bauen und entsprechende Fördergelder zur Verfügung zu stellen.

### **Mietrecht anpassen**

Auch mietrechtlich agiert die Bundesregierung zu zaghaft. So sind die geplanten 235 Millionen Euro teuren Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau beispielsweise nicht mit einer Kappung der Mieten verknüpft. Der Beschluss, den Bemessungszeitraum für die Mietspiegel von vier auf sechs Jahre zu erhöhen, wird nicht reichen, den Anstieg der Mietspiegel, der wiederum als Begründung für reguläre Mietsteigerungen herhält, wirksam aufzuhalten. Die Maßnahmen im neuen Mietrechtsanpassungsgesetz sind unzureichend (vgl. Klartext 28/2018 und Stellungnahme des DGB).

### **Gewerkschaften fordern mehr**

Aus all diesen Gründen haben IG BAU, DGB und der Deutsche Mieterbund, die auf dem Wohngipfel anwesend waren, klar gemacht, dass sie mit den Ergebnissen des Wohngipfels nicht einverstanden sind. Die Bundesregierung hat allerdings fast alle wohnungspolitischen Punkte aus dem Koalitionsvertrag abgearbeitet und es besteht die Gefahr, dass sie es dabei belassen will...

<https://www.dgb.de/themen/++co++f03aa7a6-c22f-11e8-bccb-52540088cada>

### **Deutscher Mieterbund, Wohngipfel: In der Sache wenig Neues**

(dmb 21.9.2018)

...Das Eckpunktepapier der Bundesregierung enthält neben einer Reihe von Absichtserklärungen vor allem Hinweise auf altbekannte Vorschläge und Vereinbarungen“, kommentierte der Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes (DMB), *Lukas Siebenkotten*, das Ergebnis des Wohngipfels.

„Angesichts der aktuellen Wohnungsnot von hunderttausenden Mietern ist schnelles Handeln erforderlich, müssen jetzt konkrete Maßnahmen getroffen werden, die insbesondere in den Städten den Wohnungsneubau für einkommensschwächere Haushalte und Normalverdiener ankurbeln, und mietrechtliche Regelungen geschaffen werden, die die Mietpreisexplosion im Neubau, bei der Wiedervermietung und im Wohnungsbestand stoppen.

#### **Wohnungsneubau**

Für das schon im Koalitionsvertrag vereinbarte Ziel, in dieser Legislaturperiode 1,5 Millionen Wohnungen bauen zu wollen, setzt die Bundesregierung insbesondere auf das Baukindergeld, auf Sonderabschreibungen im Wohnungsneubau und eine Stärkung des sozialen Wohnungsbaus.

Siebenkotten: „Das Baukindergeld ist wohnungspolitisch unsinnig. Es führt zu Mitnahmeeffekten in ländlichen Regionen und reizt in Städten allenfalls den Kauf von Eigentumswohnungen an. Neue, vor allem neue bezahlbare Wohnungen entstehen nicht. Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsneubau machen nur Sinn, wenn die begünstigten Bauherren sich gleichzeitig verpflichtet, bestimmte Mietobergrenzen nicht zu überschreiten...“

Das Eckpunktepapier verspricht eine „Stärkung des sozialen Wohnungsbaus“, 5 Milliarden Euro stellt der Bund den Ländern zur Verfügung, 100.000 neue Sozialwohnungen sollen gebaut werden – aber nicht jährlich, sondern innerhalb von 4 Jahren.

Siebenkotten: „Das ist keine Stärkung des sozialen Wohnungsbaus. Wenn 2018 und 2019 jeweils 1,5 Milliarden Euro zur Verfügung stehen, 2020 und 2021 aber nur jeweils 1 Milliarde, dann werden die Mittel für den sozialen Wohnungsbau zurückgefahren. Der soziale Wohnungsbau wird dadurch sicherlich nicht gestärkt. Wir fordern jährlich 6 Milliarden Euro von Bund und Ländern, damit 80.000 bis 100.000 Sozialwohnungen im Jahr neu gebaut werden können.“

#### **Mietrecht**

Das vom Bundeskabinett bereits beschlossene Mietrechtsanpassungsgesetz soll vorrangig im Bundestag beraten werden und zum 1. Januar 2019 in Kraft treten.

Siebenkotten: „Aus unserer Sicht muss bei diesem Gesetz spürbar nachgebessert werden. Die Geltungsdauer der Mietpreisbremse muss verlängert, Ausnahmeregelungen gestrichen und Vermieter sanktioniert werden, wenn sie sich nicht an das Gesetz halten. Der Umfang einer Modernisierungsmieterhöhung wird in dem Gesetzentwurf der Justizministerin zwar begrenzt, aber nicht ausreichend. Wir fordern eine Senkung der Modernisierungsumlage auf 4 Prozent, statt der geplanten 8 Prozent, und eine Kappungsgrenze für Modernisierungsmieterhöhungen von 1,50 Euro pro Quadratmeter und nicht von 3 Euro.“ ...

Wohngeldreform: Das Wohngeld soll 2020 erhöht werden.

Siebenkotten: „Wir begrüßen die angekündigte Wohngeldreform. Aus unserer Sicht reicht es aber nicht aus, das Wohngeld immer mal wieder nach ein paar Jahren zu erhöhen. Wir brauchen

eine Dynamisierung des Wohngeldes, das heißt, die Wohngeldzahlungen müssen automatisch den gestiegenen Mieten angepasst werden.“

<https://www.mieterbund.de/presse/pressemeldung-detailansicht/article/46377-wohngipfel-im-kanzleramt-wenig-neues-absichtserklaerungen-und-altbekannte-vorschlaege.html>

## **Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB): Lob und kritische Anmerkungen**

Als Schritt in die richtige Richtung bewerte Marcus Becker, Vizepräsident des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie (HDB) den Wohngipfel der Bundesregierung zum Wohnungsbau. Ausdrücklich begrüßt wurde, dass bis zum Jahr 2021 zusätzlich 100.000 Sozialwohnungen geschaffen werden sollen. Trotzdem appellierte man an alle Beteiligten, den seriellen Wohnungsbau stärker als bisher mit in die Planungen einzubeziehen. Damit würde viel Zeit gespart werden, denn ein Typenhaus kann in Serie produziert werden. Bezahlbarer Wohnraum könne nur dann entstehen, wenn Bund, Länder und Kommunen besser zusammenarbeiten würden. Deshalb sollte das Motto lauten: „Bauen statt streiten“.

<http://www.meistertipp.de/>

## **Kontroverse 3: Mietendeckel, Enteignungsdiskussion und Wohnungsrückkauf in Berlin**

Unterhalb der bundespolitischen Vorschläge und Vereinbarungen, die häufig nur mittel- und langfristig umgesetzt werden können, sind Initiativen entstanden, die lokal und aktuell Probleme zu lösen versuchen. Unter anderem ist die Aktion des (grünen) Tübinger Bürgermeisters Boris Palmer zu nennen, der die Besitzer unbebauter Grundstücke zum Wohnungsbau bzw. zum Verkauf ihres Grundbesitzes veranlassen will.

<https://www.n-tv.de/wirtschaft/Boris-Palmers-grosser-Enteignungsbluff-article20957796.html>

Im Stadtstaat Berlin, dessen Regierung von einer rot-rot-grünen Koalition gebildet ist, haben drei Aktivitäten bundesweite Aufmerksamkeit gefunden und heftige politische Diskussionen ausgelöst:

### **3.1 Der Mietendeckel**

#### **Senat beschließt Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz/Mietendeckel**

Aus der Sitzung des Senats am 18. Juni 2019: Pressemitteilung vom 18.06.2019  
 „Der Senat hat in seiner heutigen Sitzung auf Vorlage der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz/Mietendeckel beschlossen. Diese beinhalten u.a. einen Mietenstopp für fünf Jahre und eine Begrenzung der Wiedervermietungsmiete auf die Höhe, die der Vormieterhaushalt bezahlt hat. Zudem werden Mietobergrenzen festgelegt, auf die bereits sehr hohe Mieten auf Antrag abgesenkt werden können...“  
 Das Berliner Mietengesetz soll Anfang 2020 in Kraft treten.

<https://www.berlin.de/rbmskzj/aktuelles/pressemittelungen/2019/pressemittelung.820537.php>

Die Auseinandersetzung verläuft „direkt“, indem der Verband der Haus- und Grundbesitzer zu Gegenmaßnahmen aufruft.

„Indirekt“ wird das Mietengesetz mit juristischen Argumenten bekämpft und ebenso verteidigt. Schließlich wird auf die problematischen wirtschaftlichen Konsequenzen hingewiesen:

## Haus- und Grundbesitzerverband Berlin

Aufruf: Erhöhen Sie bis zum 17. Juni 2019 die Miete!

Der Aufruf kommentiert die Eckpunkte des Mietengesetzes:

- Nach dem 17. Juni 2019 werden Sie in Berlin womöglich Ihre Miete nicht mehr erhöhen können. Für lange Zeit.
- Mieterhöhungen ab 18. Juni sind womöglich unwirksam.
- Die Miete wird „eingefroren“, egal wie hoch oder niedrig sie ist.
- Neuvermietung: Die Miete darf trotzdem nicht steigen. Sie müssen die Miete gegebenenfalls senken.
- Auch im Bestand müssen Sie womöglich die Miete senken.
- Modernisierung? Vergessen Sie's! Auch nach einer Modernisierung werden Sie die Miete nicht mehr so erhöhen können, wie es bislang der Fall war.
- In fünf Jahren? Wird verlängert! Alle anderen Preise werden steigen. Nur Ihre Miete nicht! Ihre Kosten werden also steigen – nur Ihre Einnahmen nicht.

<https://haus-und-grund-berlin.de/warum-sie-noch-vor-dem-18-juni-2019-die-miete-erhoehen-muessen/>

## Mietendeckel verfassungswidrig?

AssCompact<sup>2</sup>

Der Landesverband Berlin/Brandenburg des BFW (Bundesverband der privaten Immobilienwirtschaft) hat von einer Rechtsanwaltskanzlei ein Gutachten erstellen lassen, wonach die Einführung eines Mietendeckels durch das Land Berlin verfassungswidrig wäre. Berlin habe in dieser Frage keine eigene Gesetzgebungskompetenz.

„Es bleibt daher zu hoffen, dass der Berliner Senat nicht kurzfristig aus politischer Opportunität handelt und sehenden Auges ein verfassungswidriges Gesetz durch das Abgeordnetenhaus peitscht.“ Das würde einem ‚verfassungsrechtlichen Voodoo‘ gleichkommen“, sagt Susanne Klabe, die Geschäftsführerin des BFW Landesverbandes Berlin/Brandenburg e.V.

<https://www.asscompact.de/nachrichten/gutachten-mietendeckel-w%C3%A4re-versto%C3%9F-gegen-die-verfassung>

## Zuständigkeit für das „Recht des Wohnungswesens“ bei den Ländern?

Legal Tribune Online<sup>3</sup> (31.1.2019):

Eine Initiative der SPD Berlin-Mitte will einen Weg gefunden haben, auf Landesebene einen „Mietendeckel“ einzuführen. Zwar habe der Bund unbestritten die Kompetenz für das Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), nach der Föderalismusreform 2006 sei den Ländern aber die Zuständigkeit für das „Recht des Wohnungswesens“ geblieben, erklärt Mitinitiator Kilian Wegner gegenüber LTO. Also eine Art öffentlich-rechtliches Gegenstück zum zivilrechtlichen Mietrecht. Dadurch würden die Länder einen mächtigen Regulierungshebel für Mietobergrenzen in die Hand bekommen....

<https://www.lto.de/recht/hintergruende/h/berlin-spd-vorschlag-mietpreisdeckel-gg-gesetzgebung-kompetenz/>

## Mietenstop – wem nutzt die Maßnahme?

IW<sup>4</sup>. Gastbeitrag Michael Voigtländer 25. Juni 2019

Berlin hat einen Mietenstopp beschlossen – wem nutzt die Maßnahme?

Der Berliner Senat hat am 18. Juni 2019 den ersten Mietpreisdeckel in der deutschen Geschichte beschlossen. Die Mieten sollen bis 2025 nicht mehr höher steigen, als sie zu diesem Datum waren. IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer warnt in einem Debattenbeitrag vor dem Ende vielfältiger Wohnungsangebote.

- Bisher war der Mietanstieg in Berlin für Durchschnittsverdiener zu verkraften
- Ein Deckel würde zu weniger Instandsetzung und mehr Mieterkonkurrenz führen



- Davon würden vor allem die wohlhabenderen Mieter profitieren

<https://www.ivkoehn.de/presse/in-den-medien/beitrag/michael-voigtlaender-berlin-hat-einen-mietenstopp-beschlossen-wem-nutzt-die-massnahme.html>

### 3.2 Volksbegehren zur Vergesellschaftung von Wohnungskonzernen

#### Wohnungskonzerne enteignen – geht das?

Aus einem Text von Sabrina Manthey bei t-online 14.04.2019

Der steigenden Mietspirale ein Ende setzen will die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ – zumindest bei Großvermietern von Wohnraum. Sie strebt in Berlin einen Volksentscheid an, bei dem über den zwangsweisen Rückkauf größerer Wohnungsbestände abgestimmt werden soll. Dabei geht es vor allem um Mietwohnungen, die bereits früher landeseigenen Gesellschaften gehörten.“

Die Unterschriftensammlung für ein entsprechendes Volksbegehren soll am 6. April 2019 starten. Ziel ist, Unternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen gegen Entschädigung der Eigentümer zu „vergesellschaften“. Das Argument der Initiatoren: Der Staat hat die Pflicht, für angemessenen Wohnraum zu sorgen. Die Anhäufung privater Wirtschaftsmacht auf dem Wohnungssektor schade der Gesellschaft.

Der Vorstoß zielt vor allem auf den Konzern Deutsche Wohnen. Von dem Ausgang des Volksbegehren wären aber auch Wohnungskonzerne wie die Vonovia oder die Grand City Property betroffen.

#### Gregor Gysi (Die Linke) „Die Wohnungskonzerne müssen lernen, Maß zu halten“

„Ich finde die Initiative fantastisch. Und wissen Sie auch, warum: Ganz egal, was daraus wird, es wird ein Problem deutlich. Wir haben eben nur eine bestimmte Anzahl Wohnungen. Das gehört nicht in die Marktwirtschaft. Ich kann nicht zaubern und sagen, morgen habe ich 20.000 bezahlbare Wohnungen mehr. Die fallen ja nicht vom Himmel.

Ergo müssen auch die privaten Konzerne lernen, Maß zu halten. Sie konnten wieder nicht aufhören zu siegen. Der eine hat jahrelang falsche Nebenkostenabrechnungen geschrieben. Der andere hat wenig saniert, aber immer die Mieten erhöht. Unser Grundgesetz ist sehr gut, hat aber eine Schwäche. Und die besteht darin, dass nach 1945 die politischen Rechte im Vordergrund standen, nicht die sozialen....

Die großen Konzerne und Banken sind viel zu mächtig, die entscheiden, was die Politik macht, und nicht die Politik, was sie machen. Sie sind weltweit organisiert und werden nicht reguliert. Da gibt's nur zwei Wege: Entweder sie werden verkleinert oder sie müssen öffentlich-rechtlich werden, Gemeineigentum. Bei der Daseinsvorsorge muss gelten, dass Krankenhäuser sich nicht in erster Linie rechnen sollten, sondern für Gesundheit zuständig sein müssen.

<https://www.tagesspiegel.de/berlin/gysi-zum-berliner-volksbegehren-die-wohnungskonzerne-muessen-lernen-mass-zu-halten/24247054.html>

#### Wohnungswirtschaft: Verstoß gegen Grundgesetz

... Laut dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen stelle eine Enteignung von Wohnungskonzernen einen unzulässigen Eingriff in die Eigentumsfreiheit dar, die ebenfalls in Artikel 14 Grundgesetz gesichert ist. Auch sei ein Rückgriff auf die Ermächtigung in Artikel 15 des Grundgesetzes durch die verfassungsmäßige Begrenzung der Landesstaatsgewalt ausgeschlossen...

[https://www.t-online.de/finanzen/immobilien/id\\_85483950/volksbegehren-koennen-wohnungskonzerne-enteignet-werden-.html](https://www.t-online.de/finanzen/immobilien/id_85483950/volksbegehren-koennen-wohnungskonzerne-enteignet-werden-.html)

#### Purer Populismus von Links: Der Ruf nach Enteignungen

Augsburger Allgemeine: Kommentar von Bernhard Junginger, 9.04.2019

Heute geht es um die Enteignung großer Wohnungsbaugesellschaften, deren Geschäftsgebaren in vielen Fällen durchaus fragwürdig ist. Und denen die öffentliche Hand deshalb auch deutlich

besser auf die mitunter allzu gierigen Finger sehen – und wenn nötig klopfen sollte. Doch es droht die Gefahr, dass bei den großen Immobilienriesen ein Enteignungsstrudel beginnt, in den dann auch kleinere Hausbesitzer geraten.

Der Ruf nach Enteignungen ist purer Populismus von Links. Er zielt auf eine Spaltung der Gesellschaft und verteufelt freies Unternehmertum, weil es unter den vielen anständigen Vermietern schwarze Schafe gibt. Nach genau diesem Prinzip hetzen rechte Populisten gegen Migranten. Wenn mit Robert Habeck der Chef der Grünen, einer Partei, die an neun Landesregierungen beteiligt ist und auch im Bund nach der Macht schießt, Enteignungen nicht klipp und klar ausschließt, müssen alle Alarmglocken klingeln.

*<https://www.augsburger-allgemeine.de/politik/Enteignungen-waeren-Gift-fuer-die-soziale-Marktwirtschaft-id54007271.html>*

## **Entschieden gegen Enteignung durch Vergesellschaftung – „Bauen statt klauen“**

Beschluss des 70. Ord. Bundesparteitags der FDP, Berlin, 26. bis 28. April 2019

Wir Freie Demokraten sprechen uns entschieden gegen die Vergesellschaftung von privatem Wohnraum aus. Enteignung durch Sozialisierung von Wohnungen stellt keine Lösung für die Wohnungskrise in unseren Städten dar, sondern einen Angriff auf das grundgesetzlich verankerte Eigentumsrecht. Dies schwächt den Investitionsstandort Deutschland massiv. Daher werden wir eine Gesetzesinitiative zur Abschaffung der Enteignungsgrundlage Art. 15 Grundgesetz starten. Das von der Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ angestrebte Volksbegehren ist verfassungswidrig. Auch aus diesem Grund lehnen wir es ab.

*<https://www.fdp.de/kluge-nachhaltige-bau-und-wohnungspolitik>*

### **3.3 Wohnungsrückkauf**

#### **Rückkauf – die dritte Säule der Mieten- und Wohnungspolitik des rot-rot-grünen Senats.**

ntv

Der Konflikt um Wohnungen in der Berliner Karl-Marx-Allee galt als Symbol für die Mietmisere in deutschen Großstädten – nach monatelangem Ringen ist die Rekommunalisierung von rund 670 Wohnungen nun unter Dach und Fach. Das Land Berlin kauft die Einheiten in der ehemaligen DDR-Prachtstraße von einem privaten Eigentümer, um wieder mehr Kontrolle über den Wohnungsmarkt mit seinen massiv gestiegenen Mieten zu bekommen. ...

„Ich möchte, dass die Berlinerinnen und Berliner sich das Wohnen in der Stadt auch weiterhin leisten können. Wohnen ist eine zentrale soziale Frage in fast allen Großstädten“, erklärte der Regierende SPD-Bürgermeister Michael Müller zu dem Deal.

Aktuell ist die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt, der von teils stark steigenden Mieten geprägt ist, sehr angespannt. In einigen Stadtteilen haben selbst Normalverdiener kaum noch Chancen, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Vor diesem Hintergrund bildet der Ankauf neben dem Wohnungsbau und politischen Maßnahmen zur Mietenregulierung die dritte Säule der Mieten- und Wohnungspolitik des rot-rot-grünen Senats.

Derzeit sind gut 300.000 Wohnungen in kommunaler Hand, etwa ein Fünftel aller Mietwohnungen in Berlin. ...

*<https://www.n-tv.de/politik/Berlin-kaufi-Hunderte-Wohnungen-zurueck-article21146839.html>*

#### **Wohnungsunternehmen fordern Neubau**

Auch der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) sieht die Rekommunalisierung von rund 670 Wohnungen in der Berliner Karl-Marx-Allee skeptisch. Zwar könnten Wohnungsankäufe durch das Land im Einzelfall sinnvoll sein, wenn der Preis stimmt, sagte BBU-

Vorstand Maren Kern der Deutschen Presse-Agentur. Klar sei aber auch: „Ein solches Vorgehen schafft keine einzige neue Wohnung. Das wird das Wohnungsproblem in Berlin nicht lösen. Hier hilft nur Neubau.“ Außerdem könne man jeden Euro nur einmal ausgeben, mahnte Kern. Aktuell sei das finanzielle Polster des Landes womöglich gut. „Das kann sich aber ändern.“

<https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2019/07/reaktionen-rueckkauf-670-wohnungen-kaarl-marx-allee.html>

## Resumé

Der Gesetzgeber schafft den Rahmen und die Regeln für die Beziehungen zwischen der Wirtschaft und den Konsumenten (Mietern). Die Soziale Marktwirtschaft ist das gesellschafts- und wirtschaftspolitische Leitbild dafür. Aber das Wohnungsproblem zeigt, dass das Leitbild nicht so funktioniert, wie ihre Befürworter sich das vorstellen.

Hierzu sagt Marcel Fratzscher, Chef des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, in seiner Kolumne in ZEIT online:

„...Diese Fakten sind kein Klagen auf hohem Niveau, wie manche Kritiker dies gerne behaupten – sie sind für viele Deutsche bittere Realität. Auch die Frustration derer ist nachvollziehbar, die trotz höherer Löhne ihren Lebensstandard wegen steigender Mieten und Lebenshaltungskosten absenken müssen. Es ist kaum vermittelbar, dass in Städten wie Berlin, München oder Hamburg manche Wohnungseigentümer und Investoren den Wert ihrer Immobilien in weniger als zehn Jahren verdoppeln konnten, ohne aktiv zu dieser Wertsteigerung beizutragen, sondern lediglich davon zu profitieren, dass die Menschen in dieser Stadt fleißig und produktiv und erfolgreich waren.“

Diese Probleme sind jedoch nicht das Resultat der sozialen Marktwirtschaft. Ganz im Gegenteil: Sie kommen durch eine dysfunktionale Marktwirtschaft zustande. Es kann keine Rede von einer funktionierenden Marktwirtschaft sein, wenn Unternehmen den Kunden die Preise praktisch diktieren können. Die Verantwortung liegt beim Scheitern der Politik, die Marktwirtschaft zu regulieren und Wettbewerb zu garantieren.

<https://www.zeit.de/wirtschaft/2019-05/soziale-marktwirtschaft-enteignung-kevin-kuehnert-wohnungsmarkt-ungleichheit>

## Nachlese

Nach Abschluss dieser Dokumentation geschah zweierlei:

Am 18. August beschloss der Koalitionsausschuss (der regierenden Großen Koalition) Verbesserungen für Mieter, u.a. eine Verlängerung der Mietpreisbremse.

Am 20. August gab das Bundesverfassungsgericht bekannt, dass die Mietpreisbremse nicht gegen die Verfassung verstößt.

## Anmerkungen

- 1 GdW = GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- 2 AssCompact ist eine Marke aus dem Hause der bbg Betriebsberatungs GmbH und bietet online und als monatliches Fachmagazin Informationen für die Fachwelt der Finanz- und Versicherungswirtschaft
- 3 Legal Tribune Online ist ein Rechtsmagazin der Wolters Kluwer Deutschland GmbH.
- 4 IW: Das arbeitgebernahe Institut der deutschen Wirtschaft. Mehr unter [https://de.wikipedia.org/wiki/Institut\\_der\\_deutschen\\_Wirtschaft](https://de.wikipedia.org/wiki/Institut_der_deutschen_Wirtschaft)



Gunter Geiger  
Daniela Schily (Hrsg.)

## Krieg und Menschenrechte

Perspektiven aus Völkerrecht,  
Erinnerungskultur und Bildung

Das humanitäre, menschenrechtsbezogene Völkerrecht der Moderne ist als Antwort auf Erfahrungen von Krieg und entgrenzte Gewalt entstanden. Die Beiträge rekonstruieren und beziehen die Menschenrechtsentwicklung auf aktuelle Fragestellungen des Umgangs mit bewaffneten Auseinandersetzungen. Ebenso bestimmt der Band Herausforderungen der Erinnerungskultur und skizziert eine menschenrechtssensible Bildung zu Geschichte und Gegenwart.

2018 • 228 S. • Kart. • 28,00 € (D) • 28,80 € (A)  
ISBN 978-3-8474-2166-5 • eISBN 978-3-8474-1188-8



Andreas Eis  
Claire Moulin-Doos (Hrsg.)

## Kritische politische Europabildung

Die Vielfachkrise Europas als  
kollektive Lerngelegenheit?

Der Band verbindet Ansätze kritischer Europaforschung, Politischer Ökonomie und Politischer Bildung. Die Autor\*innen vertreten dabei sowohl die universitäre Forschung und (Lehrer\*innen-)Bildung als auch außerschulische Bildungsformate in Verbänden und NGOs bis hin zu Fragen der Umsetzung fachlicher Ansprüche im Unterricht, in Seminaren, Projekten, offenen Lernumgebungen und Bildungsmaterialien.

*Erfahrungsorientierter Politikunterricht, Band 10*  
2018 • 258 Seiten • Kart. • 29,80 € (D) • 30,70 € (A)  
ISBN 978-3-934575-72-1