

Kuno Rinke

Sollte bundesweit ein „Mietendeckel“ eingeführt werden? Kontroversität und Urteilsbildung mit Hilfe einer strukturierten Rollensimulation

Im Beitrag wird am Beispiel der strukturierten Rollensimulation eine Möglichkeit entwickelt, den aktuellen Diskurs über die Instrumente zur bundesweiten Schaffung bezahlbaren Wohnens in der schulischen und außerschulischen politischen und sozioökonomischen Bildung aufzugreifen. Die thematische Fokussierung erfolgt auf den Lerngegenstand „Mietendeckel“ mit der Frage „Sollte bundesweit ein ‚Mietendeckel‘ eingeführt werden?“ Die fachdidaktische Perspektive ist der exemplarische Bezug auf das Prinzip der Kontroversität und die Förderung der Urteilsbildung in Lehr-Lern-Prozessen – vor allem für die Sekundarstufe II.

1. Zum Diskurs über bezahlbares Wohnen

„Bezahlbarer Wohnraum für alle Menschen ist die soziale Frage unserer Zeit.“ ist der erste Satz in der Rubrik „Thema“ auf der Webseite des „Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen“ (GdW 2022). In diesem Verband sind u. a. zahlreiche genossenschaftliche Wohnungsunternehmen organisiert. Anders ist es aus den Reihen des „Instituts der deutschen Wirtschaft Köln e. V.“ zu lesen: Wohnen kann „nicht als die soziale Frage unserer Zeit bezeichnet werden“, obgleich „doch zahlreiche Haushalte Unterstützung“ brauchen (Sagner et al. 2020, S. 5).

Ungeachtet dieser kontroversen Bewertung diagnostizieren beispielsweise die im Bundestag vertretenen Parteien in ihren Programmen zur Bundestagswahl am 26. September 2021 durchgängig die Notwendigkeit einer Wohnungspolitik, die bezahlbaren Wohnraum schaffe (vgl. die Wahlprogramme im Literaturverzeichnis).

Die vorgeschlagenen Instrumente, die bezahlbaren Wohnraum schaffen und langfristig sichern sollen, fallen aber sowohl in diesen Programmen als auch generell im öffentlichen Diskurs verschieden bis gegensätzlich aus. Sie reichen zum Beispiel von Wohngeld, Mietenbremse und Mietendeckel, über sozialen Wohnungsbau und Wohnungsnutzung jenseits des Marktprinzips, bis hin zu Enteignung von Immobilienkonzernen oder auch Befreiung des Wohnungsmarktes von staatlichen Eingriffen. Für das hier vorgestellte Lehr-Lern-Arrangement wurde der „Mietendeckel“ als (Lern-)Gegenstand ausgewählt. Dies aus verschiedenen Gründen.

2. Auswahlkriterien für den „Mietendeckel“ als Lerngegenstand

Der „Mietendeckel“ bezeichnet die Festlegung einer Mietobergrenze für Wohnungen. Dazu hat in Deutschland erstmalig das Abgeordnetenhaus der Stadt Berlin am 30. Januar 2020 ein Landesgesetz beschlossen. Das „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln – ‚Mietendeckel‘)“ wurde mehrheitlich mit den Stimmen der Fraktionen von SPD, Bündnis 90/ Die Grünen und Die LINKE gegen die Stimmen von FDP,

CDU und AfD angenommen. Es trat am 23. Februar 2020 in Kraft und sollte fünf Jahre bis zum 22. Februar 2025 gelten (zu den Details vgl. Basistext B2).

Nur wenige Wochen später beantragten 284 Abgeordnete des Bundestages aus den Fraktionen von CDU/CSU und FDP im Mai 2020 beim Bundesverfassungsgericht (BVerfG) eine „Normenkontrolle“. Es sollte feststellen, dass der Berliner „Mietendeckel“ mit dem Grundgesetz „unvereinbar und deshalb nichtig“ sei (BVerfG Beschluss, S. 16). Dieser Einschätzung folgte das BVerfG mit seinem Beschluss vom 25. März 2021. Das Berliner Gesetz sei mit dem Grundgesetz Artikel 74 Abs. 1,1 und Artikel 73 Abs. 1 „unvereinbar“ und deshalb „nichtig“. (vgl. ebd., S. 1 f., 4) Gesetzliche Regelungen zum Mietrecht fallen demnach in die Zuständigkeit des Bundes.

Ungeachtet dieser Entscheidung des BVerfG kann es Sinn machen, den „Mietendeckel“ als (Lern-)Gegenstand auszuwählen. Dies aus verschiedenen Gründen.

- Rechtliche und *keine inhaltlichen Einwände des BVerfG* gegen den Berliner „Mietendeckel“
Das BVerfG erklärte das Gesetz zum Berliner „Mietendeckel“ aus rechtlichen Gründen wegen der Bundes- und nicht der Länderzuständigkeit für nichtig. Inhaltliche Argumente wurden vom BVerfG nicht angeführt (vgl. im Detail Basistexte B3 u. B4). So kann die Forderung nach einem „Mietendeckel“ auf der Tagesordnung bleiben, diesmal bundesweit und adressiert an die exekutive und legislative Gewalt auf Bundesebene.
- Die *Kontroversität des Diskurses* über den „Mietendeckel“
„Werte Bundesregierung. Wir fordern einen bundesweiten Mietenstopp!“ ist auf der Webseite der „Kampagne Mietenstopp“ zu lesen (www.mietenstopp.de). Sie wurde im Februar 2021 – also schon fünf Wochen vor dem Beschluss des BVerfG – erstmalig der Öffentlichkeit vorgestellt. Ihre Träger sind unter anderem der „Deutsche Mieterbund e. V.“ (DMB), der „Deutsche Gewerkschaftsbund“ (DGB) und der „Paritätische Gesamtverband“ (vgl. DGB 2021).

Dagegen sieht der Verband „Haus & Grund Berlin e. V.“ (2020 und 2022), der „Partner für private Vermieter“, die Sache freilich anders. Der Berliner „Mietendeckel“ sei „eine soziale Fehlgeburt“, „pure Ideologie“, eine „Mogelpackung“ und führe „in eine Sackgasse“. Zurückgenommener in der Bewertung, aber im Kern ähnlich ist in einem Forschungsbericht des privaten „Instituts der deutschen Wirtschaft Köln e. V.“ zu lesen, der Berliner „Mietendeckel“ sei „kein geeignetes Instrument“ (vgl. Sagner et al. 2020, S. 5 und 21).

Dass auch die gemeinsame Bezugnahme von „Haus & Grund Berlin“ und der „Kampagne“ auf „Fairness“ nur eine äußerliche, formale Gemeinsamkeit ist, zeigen ihre jeweiligen Ausführungen dazu. Tritt „Haus & Grund Berlin“ (2022) für „einen fairen Umgang mit Mietern und Vermietern“ grundsätzlich ohne „Mietendeckel“ ein, räumt die „Kampagne Mietenstopp“ (2022) bei grundsätzlich bestehendem bundesweiten „Mietendeckel“ den „faire[n] Vermieter*innen“ „Ausnahmen mit Obergrenzen“ ein.

Wenige Monate nach dem Beschluss des BVerfG im März 2021 wurde beim Wahlkampf zu den Bundestagswahlen am 26. September 2021 die Frage nach bezahlbarem Wohnraum zwar thematisiert, der „Mietendeckel“ im Besonderen hatte allerdings eine geringere Bedeutung. In ihren Wahlprogrammen setzten sich alle im Bundestag vertretenen Parteien für die Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ ein. Sie unterschieden sich aber vor allem in ihrer Diagnose der Ursachen von Defiziten auf dem Wohnungsmarkt sowie in den sich daraus ergebenden politischen Konsequenzen, um diese Defizite zu beseitigen.

Nur DIE LINKE plädierte für „einen Mietendeckel für alle Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (Wahlprogramm 2021, S. 153, vgl. S. 11, 40 f.). In den Wahlprogrammen der SPD und von Bündnis 90/ Die Grünen tauchte der Begriff nicht auf. Die CDU/CSU, FDP und die AfD wiesen zwar in ihren Wahlprogrammen auf den „Mietendeckel“ und auch auf die „Mietpreisbremse“ hin, um sie zugleich als disfunktionale Instrumente der Wohnungspolitik zu kennzeichnen. „Wir Freie Demokraten wollen die Mietpreisbremse abschaffen und einen bundesweiten Mietendeckel verhindern.“ schreibt die FDP (Wahlprogramm 2021, S.63). Und bei der AfD ist zu lesen, dass sie „staatliche Überregulierungen sowie Investitionshemmnisse wie die Mietpreisbremse oder den Mietendeckel“ ablehne (Wahlprogramm 2021, S. 169).

- **Die Radikalität der Forderung**
Enteignungen und „Mietpreisdeckel“ erscheinen unter den vorgeschlagenen Instrumenten zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als radikale Eingriffe in die Verfügungsgewalt über das Privateigentum an Grund und Boden sowie an Immobilien. Die Forderung nach Enteignung von Immobilienkonzernen ab 3.000 Wohnungen führte in Berlin schon zu einem Volksentscheid am 26. September 2021, der mit 56 Prozent der abgegebenen Stimmen angenommen wurde (vgl.

Landeswahlleiterin 2021). Enteignungen wurden aber bis heute nicht durchgeführt. Dagegen erreichte ebenfalls in Berlin, wie bereits dargelegt, die Forderung nach einem „Mietendeckel“ erstmalig in Deutschland die Umsetzung in die Landesgesetzgebung.

- **Der Einfluss von Akteurinnen und Akteuren auf die politische Willensbildung**

Von Bedeutung ist zudem, welche Akteurinnen und Akteure einen bundesweiten „Mietendeckel“ unterstützen. Aus den Reihen der im Bundestag vertretenen Parteien ist dies – was ihre Wahlprogramme zur Bundestagswahl von 2021 angeht – bisher allein DIE LINKE, die bei den letzten Bundestagswahlen 4,9 Prozent der Zweitstimmen bei drei Direktmandaten erzielte und im gegenwärtigen Bundestag mit 39 von 736 Sitzen vertreten ist.

Dagegen stehen hinter der „Kampagne Mietenstopp“ zivilgesellschaftliche und überparteiliche Organisationen und Initiativen, die von außerhalb der Parlamente auf die politische Willensbildung deutlich Einfluss nehmen können. Der „Deutsche Gewerkschaftsbund“ (DGB) vertritt acht Mitgliedsgewerkschaften mit rund 5,7 Millionen Mitgliedern, der „Deutsche Mieterbund e. V.“ (DMB) vertritt rund 1,25 Millionen Haushalte mit ungefähr drei Millionen Personen und der „Deutsche Paritätische Wohlfahrtsverband – Gesamtverband e. V.“ (Der Paritätische) als Dachverband der Freien Wohlfahrtspflege Deutschlands vertritt circa 10.800 Mitgliedsorganisationen (vgl. die Webseiten der Organisationen: www.dgb.de, www.mieterbund.de, www.der-paritaetische.de; 23.1.2022).

3. Thema, strukturierte Rollensimulation und Auswahl der Positionen

Die Themenformulierung

Nach der Auswahl des Lerngegenstandes erfolgt die didaktische Perspektivierung auf ihn durch die Formulierung eines Themas, auf dessen Grundlage dann die Auswahl von inhaltlichen Aspekten und der Bearbeitungsmethode(n) erfolgt (vgl. Rinke / Wüste 2022, Kap. 2.4; Kayser 2010, S. 44). Im vorliegenden Beispiel erfolgt die didaktische Perspektivierung durch eine Leit- und Entscheidungsfrage im Sinne einer politischen Entscheidungssituation: „Sollte bundesweit ein ‚Mietendeckel‘ eingeführt werden?“

Die strukturierte Rollensimulation

Angesichts des oben dargelegten kontroversen Diskurses und der für den Lernprozess erwünschten Förderung der Urteilsbildung der Lernenden bietet sich die strukturierte Rollensimulation als ein Diskussionsformat an. Es verbindet Kontroversität, politische Urteilsbildung und Aktivierung der Lernenden hervorragend miteinander. Bei dieser Methode geht es darum, dass sich die Schülerinnen und Schüler zunächst Orientierungswissen aneignen und anschließend eine zentrale multiperspektivisch oder kontrovers diskutierte Fragestellung beantworten (zum Unterschied und zur Gemeinsamkeit von Multiperspektivität und Kontroversität vgl. Loerwald 2017; Rinke / Wüste 2022). Sie übernehmen z. B. im Rahmen

eines fiktiven Diskussionssettings eine ihnen zugewiesene Rolle und erarbeiten auf der Grundlage verschiedener Materialien sowie vorgegebener Beurteilungskriterien ihre Argumentation. Im Anschluss an die durchgeführte Rollensimulation werden rollenunabhängig die Argumentationslinien der verschiedenen Positionen kriterienorientiert analysiert, um abschließend ein eigenes, ebenso rollenunabhängiges (politisches) Werturteil zu fällen. (vgl. Rinke / Wüste 2018, S. 250 ff.)

In der Schule hängt das Orientierungswissen, das Lernenden vor der Durchführung der Rollensimulation ermöglicht werden sollte, auch von der Einbettung in das Curriculum und das stufenbezogene Inhaltsfeld ab. So könnten der Lerngegenstand „Mietendeckel“ und die Leitfrage für die Rollensimulation zum Beispiel anknüpfen an die Inhaltsfelder „Marktwirtschaftliche Ordnung“, „Sozialstaat“, „Sozialer Wandel“ oder auch „Wirtschaftspolitik“ und „Politische Strukturen, Prozesse und Partizipationsmöglichkeiten“ je nach den Formulierungen in den länderspezifischen Kernlehrplänen. Diese Anknüpfung kann auch Folgen für die rollenunabhängige Urteilsbildung haben, da sich beispielsweise je nach gewähltem Inhaltsfeld und thematischer Perspektivierung eines längeren Unterrichtsvorhabens auch zum Teil unterschiedliche Beurteilungskriterien und unterschiedliche Antworten ergeben können.

Als Vorbereitung der strukturierten Rollensimulation zum Lerngegenstand „Mietendeckel“ könnte das Orientierungswissen zunächst in der Beschreibung und Analyse der aktuellen Wohnraumlage in Deutschland mit Daten zum Wohnungsmarkt und zur Entwicklung der Mieten auf Grundlage von empirischen Studien bestehen, die im Optimalfall auch zu unterschiedlichen Ergebnissen aufgrund unterschiedlicher Perspektiven und Beurteilungskriterien kommen (z. B. Immoscout 2020; Löhr 2021; Sagner et al. 2020). Ein weiteres Orientierungswissen könnte in Grundbegriffen bzw. Grundregelungen des Mietrechts bestehen. Eine solche lexikalische Auflistung wird in den Basistexten B1 bis B4 vorgestellt.

Die Auswahl der Positionen und Argumentationen

Die Auswahl der für eine Rollensimulation verwendeten Positionen und Argumentationen respektive der jeweiligen Akteurinnen und Akteure kann nach mehreren Kriterien erfolgen (vgl. ausführlich Rinke / Wüste 2018, S. 240-242). Die hier vorgestellten Rollenkarten sind zunächst polarisierend angelegt. Mit dem „*Deutschen Mieterbund*“ und „*Haus & Grund Deutschland*“ repräsentieren sie zwei Extrempositionen im Diskurs über den Mietendeckel und zugleich beide Seiten eines Mietvertrages, die Eigentümerinnen und Eigentümer der Wohnung sowie die Mieterinnen und Mieter. Zugleich bündeln beide Organisationen öffentlichkeitswirksam die Interessen von Menschen mit einem vermutlich bedeutenden Einfluss auf die politische Willensbildung.

Die anderen beiden Rollenkarten können ebenfalls auf den Diskurs über die Einführung des „Mietendeckels“ bezogen werden. Sie repräsentieren ebenso zwei gegensätzliche Positionen, allerdings diesmal bezogen auf die Rolle

des Marktes, des Preis-Mechanismus, des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und deren Bedeutung für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Der Cottbusser Volkswirtschaftler und Hochschullehrer *Jan Schnellenbach* repräsentiert eine Position, wonach der Marktmechanismus der erfolgreiche Regulator des Wohnungsmarktes sei (vgl. Schnellenbach 2021). Die Journalistin der Süddeutschen Zeitung *Laura Weißmüller* dagegen vertritt die Position, dass der Markt es nicht richten werde, dass aber zugleich der Mietendeckel zu kurz greife. Sie bringt stattdessen vor allem eine gemeinwohlorientierte Wohnungsbaupolitik ins Spiel (vgl. Weißmüller 2021). Mit diesen beiden Positionen ist zugleich die für die sozialwissenschaftliche bzw. sozioökonomische Bildung grundsätzliche Frage nach den Funktionen des Marktes und dem Verhältnis von Staat und Wirtschaft sowie nach der Reichweite staatlicher Regelungen in das Wirtschaftsgeschehen berührt.

Die Quellen zur Erstellung der Rollenkarten wurden nicht eins zu eins übernommen, sondern im Hinblick auf die „Sollte“-Fragestellung didaktisch reduziert und bearbeitet, um den Lehr- und Lernprozess zu optimieren.

4. Politische Urteilsbildung zum „Mietendeckel“

Die politische Urteilsbildung ist hier bezogen auf die Leit- und Entscheidungsfrage „Sollte bundesweit ein ‚Mietendeckel‘ eingeführt werden?“ Damit ist zugleich der Bezug auf eine politische Entscheidungssituation gegeben.

Nun gibt es in der Fachdidaktik kein einheitliches Konzept oder Modell zur politischen Urteilsbildung. Die Vorschläge unterscheiden sich beachtlich in ihrer Komplexität. Für das vorliegende Lehr-Lern-Modul erscheint für die Sekundarstufe II aus Gründen der hinreichenden Differenzierung das Modell von Jörg Kayser und Ulrich Hagemann sinnvoll (vgl. Kayser / Hagemann 2010; Kayser 2010). Sie lehnen sich an das kategoriale Modell von Peter Massing an und haben es deutlich erweitert (vgl. Massing 2003). In ihrem „Kernmodell“ setzen Kayser / Hagemann die vier „Komponenten zur historisch-politischen Urteilsbildung (Kriterien, Kategorien, Betrachtungsebenen, Perspektiven)“ miteinander in Beziehung (Kayser 2010, S. 11 und das Schaubild S. 14). Auf die detaillierte Erläuterung des „Kernmodells“ sowie der „flankierenden Planungsprinzipien“ (ebd., S. 11) wird hier verzichtet.

Urteilsbildung als Gruppenpuzzle

Im Anschluss an die Rollensimulation könnte nun rollenunabhängig und in Anlehnung an das Kernmodell von Kayser und Hagemann (2010) die Urteilsbildung zur Entscheidungsfrage „Sollte bundesweit ein ‚Mietendeckel‘ eingeführt werden?“ erfolgen. Als methodischer Zugang bietet sich das „Gruppenpuzzle“ in zwei Phasen an. Die Schülerinnen und Schüler sollten mit den oben genannten „Komponenten“ des Modells schon vertraut sein. In beiden Phasen der Gruppenarbeit sollte die persönliche, individuelle Urteilsbildung ermöglicht werden, zunächst als persönliches Detailurteil in Bezug auf die Argumentation in der zuvor vertretenen eigenen Rolle, danach als per-

sönliches Gesamturteil in Bezug auf die Argumentation in allen Rollen. Dabei kann sich eine übereinstimmende Beurteilung aller Gruppenmitglieder ergeben, muss es aber nicht. Eine Einigung der jeweiligen Gruppe auf eine gemeinsame Detail- und Gesamtbeurteilung ist nicht erforderlich, sie würde auch mit der Förderung individueller Urteilsbildung wenig vereinbar sein.

• **Urteilsbildung 1 in rollengleichen Gruppen:** *persönliches Detailurteil* zur Argumentation einer Rolle

Die Schülerinnen und Schüler analysieren in rollengleichen Gruppen die Argumentation ihrer früheren Rolle in Anlehnung an die Komponenten des Kernmodells von Kayser / Hagemann (Perspektive, Betrachtungsebene, Kategorien, Kriterien). Sie nehmen abschließend eine Gewichtung der Argumente vor (vgl. Arbeitsblatt 1 in Anlehnung an Rothaus / Nesselbosch, S. 75 f.).

Je nach Rolle könnten der Kategorie *Effizienz* z. B. die Kriterien Umsetzbarkeit (sozial, politisch, wirtschaftlich), Chancen und Risiken (sozial, politisch, wirtschaftlich), Treffsicherheit, Problemlösungsfähigkeit, Schnelligkeit oder sozialer Frieden zugeordnet werden. Zur Kategorie *Legitimität* könnten z. B. die Kriterien Akzeptanz, soziale Gerechtigkeit, Gemeinwohl, Nutzung von Eigentum, Interessenbezogenheit, Vereinbarkeit mit dem Grundgesetz bzw. mit Grund- und Menschenrechten angeführt werden.

Arbeitsaufträge:

1. Tragen Sie mindestens drei Argumente zur Position Ihrer nun abgelegten Rolle in Stichworten in das Arbeitsblatt 1 ein. Ordnen Sie diese Argumente jeweils einer vorrangigen Betrachtungsebene, einer Kategorie und einem Kriterium zu. Berücksichtigen Sie sowohl Effizienz- als auch Legitimitätsaspekte.
2. Geben Sie Ihre persönliche Rangfolge der Argumente nach ihrer Wichtigkeit – beginnend mit 1 – innerhalb der Gesamtdebatte über die Einführung eines Mietendeckels an. Eine Einigung der Gruppe auf eine gemeinsame Rangfolge ist also nicht erforderlich.

• **Urteilsbildung 2 in rollengemischten Gruppen:** *persönliches Gesamturteil* zu allen Rollen

In der nächsten Phase der Urteilsbildung verhandeln die Schülerinnen und Schüler nun in rollengemischten Gruppen die Bildung ihres persönlichen Gesamturteils zu allen Rollen im Hinblick auf die Entscheidungsfrage (vgl. Arbeitsblatt 2).

Arbeitsaufträge:

- Füllen Sie das Arbeitsblatt 2 aus, indem Sie
1. aus allen Rollen und für jede Kategorie das aus Ihrer Sicht jeweils stärkste und zweitstärkste Pro-Argument, weiterhin das jeweils stärkste und zweitstärkste Kontra-Argument sowie bei Bedarf ein weiteres Argument auswählen. Tragen Sie die Argumente in Stichworten in

die Tabelle ein und geben Sie zuvor kurz das passende Kriterium an.

2. Bilden Sie abschließend eine persönliche Gesamtrangliste der Argumente, indem Sie sie nach ihrer Wichtigkeit in der Gesamtdebatte über den Mietendeckel mit Zahlen von 1 bis *n* versehen. Eine übereinstimmende Bewertung durch alle Gruppenmitglieder ist nicht erforderlich.

Im Anschluss an diese beiden Phasen sollte im Plenum noch einmal ein Austausch über die Diskussionsverläufe und Wege zur Urteilsbildung stattfinden. Auch kritische Rückmeldungen zu den Arbeitsblättern wären wünschenswert.

5. Übersicht über die Materialien

| Sollte bundesweit ein „Mietendeckel“ eingeführt werden? | | |
|---|--|-------------------------|
| Basistexte | | |
| B1 | Regelungen zur Vermietung von Wohnungen | Printversion / Download |
| B2 | Das Berliner Wohngesetz zum Mietendeckel vom Februar 2020 | Printversion / Download |
| B3 | Bundestagsabgeordnete klagen vor dem Bundesverfassungsgericht (BVerfG) | Printversion / Download |
| B4 | Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 15. März 2021 | Printversion / Download |
| Rollenkarten | | |
| R1 | Jan Schnellenbach, Volkswirtschaftler | als Download verfügbar |
| R2 | Haus & Grund Deutschland | als Download verfügbar |
| R3 | Deutscher Mieterbund | als Download verfügbar |
| R4 | Laura Weißmüller, Journalistin | als Download verfügbar |
| Arbeitsblätter | | als Download verfügbar |
| Arbeitsblatt 1 | Urteilsbildung 1: <i>persönliches Detailurteil</i> zur Argumentation einer Rolle | Printversion / Download |
| Arbeitsblatt 2 | Urteilsbildung 2: <i>persönliches Gesamturteil</i> zur Argumentation in allen Rollen | Printversion / Download |

Literatur

Abgeordnetenhaus Berlin: Plenarprotokoll, 53. Sitzung, 30. Januar 2020, S. 6350 (Ergebnis), S. 6464–6466 (Abstimmungsliste) (<https://www.parlament-berlin.de/ad0s/18/IIIPlen/protokoll/plen18-053-pp.pdf>; 23.1.2022)

Berliner Mieterverein: Berliner Mietendeckel – Das waren die zentralen Regelungen (<https://www.berliner-mieterverein.de/mietendeckel/die-regeln-des-mietendeckelgesetzes-und-tipps-zur-anwendung.htm#1-Mietenstopp>; 23.1.2022)

Bundesverfassungsgericht: Beschluss des Zweiten Senats vom 25. März 2021 – 2 BvF 1/20 –, Rn. 1–188 (http://www.bverfg.de/e/fs20210325a_2bv000120.html; 23.1.2022).

- Bundesverfassungsgericht: Pressemitteilung Nr. 28/2021 vom 15. April 2021 (<https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2021/bvg21-028.html>; 23.1.2022)
- Deutscher Mieterbund (DMB) (2022): DMB (<https://www.mieterbund.de>; 27.1.2022)
- Deutscher Gewerkschaftsbund (DGB) (2021): Pressemitteilung 008 – 19.02.2021.
- #ausspekuliert Auftakt der Kampagne „Mietenstopp! Denn dein Zuhause steht auf dem Spiel“ (<https://www.dgb.de/presse/++co++ff04dcb6-71e6-11eb-8f1d-001a4a160123>; 23.1.2022)
- GdW – Die Wohnungswirtschaft Deutschland (2022): Bezahlbare Wohnen (<https://www.gdw.de/themen/bezahlbare-wohnen/>; 23.1.2022)
- Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin vom 11. Februar 2020 (MietenWoG Bln – „Mietendeckel“) (<https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-MietBegrG-BEpG1>; 23.1.2022)
- Haus & Grund Berlin (2020): Mietendeckel ist pure Ideologie. Nachrichten 2020 (<https://haus-und-grund-berlin.de/haus-grund-mietendeckel-ist-pure-ideologie/>; 11.2.2022)
- Haus & Grund Berlin (2022): Mietendeckel (<https://haus-und-grund-berlin.de/mietendeckel/> (23.1.2022)
- Immoscout24 Redaktion (19.10.2020): Mietendeckel: Kaum Entlastung auf dem Berliner Wohnungsmarkt (<https://www.immobilienscout24.de/wissen/vermieten/mietendeckel-analyse-kaum-entlastung-auf-dem-berliner-wohnungsmarkt.html>; 21.1.2022)
- Kampagne Mietenstopp (2022): Forderungen (<https://mietenstopp.de/> (27.1.2022)
- Kayser, Jörg (2010): Die Förderung historisch-politischer Urteilskompetenz. Fachdidaktische Untersuchungen zum Verhältnis zwischen einem didaktisch-theoretischen Modell und seinen unterrichtspraktischen Möglichkeiten. Diss. TU Berlin (<https://d-nb.info/1008623393/34>; 21.1.2022)
- Kayser, Jörg / Hagemann, Ulrich (2010): Urteilsbildung im Geschichts- und Politikunterricht, 2. Auflage, Baltmannsweiler: Schneider-Verlag Hohengehren
- Landeswahlleiterin für Berlin (2021): Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“, 26. September 2021, Berlin. Amtliches Endergebnis (<https://www.wahlen-berlin.de/abstimmungen/VE2021/AFSPRAES/ergebnisse.html>; 23.1.2022)
- Löhr, Dirk (2021): Soziale Wohnungspolitik. Zeitgemäße Konzepte und Instrumente. Study der Hans Böckler Stiftung Nr. 466, November, Düsseldorf (https://www.boeckler.de/fpdf/HBS-008198/p_study_hbs_466.pdf; 21.1.2022)
- Loerwald, Dirk (2017): Mehrperspektivität und ökonomische Bildung, in: Engartner, Tim et al. (Hrsg.): Wie viel ökonomische Bildung braucht politische Bildung?, Schwalbach/Ts.: Wochenschau Verlag, S. 61–69
- Massing, Peter (2003): Kategoriale politische Urteilsbildung, in: Kuhn, Hans-Werner (Hrsg.): Urteilsbildung im Politikunterricht. Ein multimediales Projekt, Schwalbach/Ts.: Wochenschau Verlag, S. 91–108
- Rinke, Kuno / Wüste, Andreas (2018): Ein (bedingungsloses) Grundeinkommen für Deutschland? Zur Anwendung des Kontroversitätsprinzips in der sozialwissenschaftlichen Bildung, in: Butterwegge, Christoph / Rinke, Kuno (Hrsg.): Grundeinkommen kontrovers. Plädoyers für und gegen ein neues Sozialmodell, Weinheim / Basel: Beltz Juventa Verlag, S. 237–255
- Rinke, Kuno / Wüste, Andreas (2022): Kontroversität und Multiperspektivität in der ökonomischen Bildung am Beispiel des Lerngegenstandes „bedingungsloses Grundeinkommen“, in: Brahm, Taiga et al. (Hrsg.): Ökonomisches Denken lehren und lernen, Bielefeld: W. Bertelsmann Verlag i.E.
- Rothaus, Carsten / Nesselbosch, Udo (2010): Vom bloßen Meinen zum politischen Urteilen – mit einer Großmethode (Pro-Contra-Debatte) – Schwerpunkt Sekundarstufe II, in: Reader zur Fortbildung. Politik-Unterricht in der Meinungsfalle? Urteilsbildung und Urteilsfähigkeit in der politischen Bildung (2010-11). Bezirksregierung Münster. Moderatorengruppe Sozialwissenschaften (unveröffentlicht), S. 64–76
- Sagner, Pekka / Stockhausen, Maximilian / Voigtländer, Michael (2020): Wohnen – die neue soziale Frage?, in: IW-Analysen 136, Institut der deutschen Wirtschaft (<https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/beitrag/pekka-sagner-maximilian-stockhausen-michael-voigtlaender-wohnenkostenbelastung-bleibt-weitgehend-konstant.html>; 11.2.2022)
- Schnellenbach, Jan (2021): Weg mit dem Mietendeckel!, in: Süddeutsche Zeitung vom 22. Februar 2021 (<https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/mietendeckel-berlin-kritik-1.5213102>; 27.1.2022)
- Wahlprogramm AfD (2021): Deutschland. Aber normal. Programm der Alternative für Deutschland für die Wahl zum 20. Deutschen Bundestag. Beschlossen auf dem 12. Bundesparteitag der AfD in Dresden, 10. bis 11. April 2021
- Wahlprogramm Bündnis 90/Die Grünen (2021): Deutschland. Alles ist drin. Bundeswahlprogramm 2021. Beschlossen auf der Bundesdelegiertenkonferenz vom 11. bis 13. Juni 2021
- Wahlprogramm CDU/CSU (2021): Das Programm für Stabilität und Erneuerung. Gemeinsam für ein modernes Deutschland
- Wahlprogramm DIE LINKE (2021): Zeit zu handeln! Für soziale Sicherheit, Frieden und Klimagerechtigkeit. Wahlprogramm zur Bundestagswahl 2021. Beschlossen auf dem Bundesparteitag am 19. und 20. Juni 2021
- Wahlprogramm FDP (2021): Nie gab es mehr zu tun. Wahlprogramm der Freien Demokraten. Beschluss des Bundesparteitages vom 14. bis 16. Mai 2021
- Wahlprogramm SPD (2021): Das Zukunftsprogramm der SPD. Aus Respekt vor deiner Zukunft. Wofür wir stehen, was uns antreibt
- Weißmüller, Laura (2021): Der Markt wird es nicht richten, in: Süddeutsche Zeitung vom 23. September 2021 (<https://www.sueddeutsche.de/meinung/wohnen-wahlkampf-baupolitik-kommentar-1.5418931?reduced=true>; 23.1.2022)

Dr. Kuno Rinke ist Sozialwissenschaftler und Redakteur der Zeitschrift Politisches Lernen.

Kontakt: Kuno.Rinke@dvpb-nw.de

Sollte bundesweit ein „Mietendeckel“ eingeführt werden?

Basistexte

Basistext B1: Regelungen zur Vermietung von Wohnungen

1. Angespannte Wohnungsmärkte

„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 der Fall sein, wenn z.B.

- „die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den Bundesdurchschnitt deutlich übersteigt“, oder
- „die Wohnbevölkerung wächst“ und zu wenig Wohnraum durch Neubauten entsteht.

Die Landesregierungen legen solche Gebiete durch Rechtsverordnung fest. Diese Verordnung muss spätestens bis zum 31. Dezember 2025 erlassen werden. (vgl. Bürgerliches Gesetzbuch, BGB § 556d und § 558 Absatz 3)

2. Die Mietpreisbremse für neu vermietete Bestandswohnungen

- Am 1. Juni 2015 trat das „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)“ in Kraft. Der Bundestag verlängerte das Gesetz am 14. Februar 2020 für fünf Jahre bis zum 31. Dezember 2025. Dieses Gesetz ist die sog. „Mietpreisbremse“.
- Bis zum 31. Dezember 2025 müssen alle Rechtsverordnungen in Kraft treten, so dass die Mietpreisbremse dann jeweils maximal bis zum 31. Dezember 2029 gilt.
- Die Mietpreisbremse gilt maximal für fünf Jahre und nur in Gebieten mit einem „angespannten Wohnungsmarkt“ und bezieht sich dort auf Wohnungen, die schon vermietet waren und die nun neu vermietet werden (Bestandswohnungen).
- Für diese Neuvermietungen darf die Miete beim Abschluss eines Mietvertrags höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.
- Die Mietpreisbremse gilt nicht für Neubauten und für Neuverträge nach einer „umfassenden Modernisierung“.
- Im Koalitionsvertrag vom Dezember 2021 haben SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP vereinbart, das Gesetz bis zum 31. Dezember 2029 zu verlängern, d.h. die Mietpreisbremse kann dann maximal bis zum 31. Dezember 2034 gelten.

Quellen: Autorentext auf Grundlage von

Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG vom 21.4.2015, in: Bundesgesetzblatt Jg. 2015 Teil I Nr. 16. Online unter: <https://www.bgbl.de> (23.1.2022)

Deutscher Bundestag (14.2.2020): Bundestag verschärft die Mietpreisbremse. Online unter: <https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2020/kw07-de-mietpreisbremse-680784> (23.1.2022)

Koalitionsvertrag 2021-2025 zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD), BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und den Freien Demokraten (FDP) (2021): Mehr Fortschritt wagen. Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit, S. 91. Online unter:

<https://www.bundesregierung.de/resource/blob/974430/1990812/04221173ee906720059cc353d759a2b/2021-12-10-koav2021-data.pdf?download=1> (23.1.2022)

3. Kappungsgrenze für schon vermietete Bestandswohnungen

In bestehenden Mietverhältnissen darf die Miete nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Außerdem gelten *Kappungsgrenzen*. Innerhalb von drei Jahren darf die Miete höchstens um 20 Prozent steigen (aber nie höher als die ortsübliche Vergleichsmiete).

In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gilt eine Kappungsgrenze von 15 Prozent (vgl. BGB § 558 Absatz 3) – Die neue Bundesregierung möchte in angespannten Gebieten die Kappungsgrenze auf 11 Prozent in drei Jahren senken (Koalitionsvertrag, S. 91).

4. Ortsübliche Vergleichsmiete und Mietspiegel

Im *Mietspiegel* sind die *ortsüblichen Vergleichsmieten* zusammengestellt. Es ist eine Miete, die für einen vergleichbaren Wohnraum in der jeweiligen Gemeinde oder der näheren Umgebung normal ist. Sie wird aus den Mieten ermittelt, die in einer Gemeinde in den letzten vier Jahren für Wohnraum vergleichbarer Art (z.B. Erdgeschoss), Größe, Ausstattung (z.B. Böden), Beschaffenheit (z.B. energetischer Zustand) sowie Lage (z.B. Randlege) vereinbart wurden. (vgl. BGB § 558 Absatz 2)

Quellen zu 3 und 4: Autorentext auf Grundlage von

Deutscher Mieterbund (DMB): Kappungsgrenze. Online unter: <https://www.mieterbund.de/politik/kappungsgrenze.html> (23.1.2022)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB): § 558. Online unter: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_558.html (23.1.2022)

Koalitionsvertrag 2021-2025, a.a.O.

Basistext B2: Das Berliner Wohngesetz zum „Mietendeckel“ vom Februar 2020

In Berlin ist erstmalig in Deutschland ein „Mietendeckel“ beschlossen worden. Das Berliner Abgeordnetenhaus hat am 30. Januar 2020 das *Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln – „Mietendeckel“)* beschlossen.

Das Gesetz wurde mit 85 Ja-Stimmen der Regierungsfractionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke angenommen. Die Oppositionsfractionen FDP, CDU und AfD stimmten mit 64 Nein-Stimmen gegen den Antrag. Es gab auch eine Enthaltung. Das Gesetz trat am 23. Februar 2020 in Kraft und sollte fünf Jahre bis zum 22. Februar 2025 gelten.

Zusammengefasst enthalten ausgewählte Paragraphen folgende Regelungen:

§ 1 Anwendungsbereich

Das Gesetz gilt nicht für öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen) und nicht für Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden und für die also eine Mietpreisbindung gilt. Es gilt auch nicht für Neubauten, die ab dem 1. Januar 2014 bezugsfertig wurden.

§ 3 Mietenstopp

Auf Grundlage eines Stichtages wurde ein „Mietenstopp“ bestimmt. Es ist eine Nettokaltmiete verboten, wenn sie die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete überschreitet.

Wurde Wohnraum nach dem Stichtag und vor dem Inkrafttreten des Gesetzes wiedervermietet oder zum ersten Mal vermietet, ist die zu dem Vertragszeitpunkt vereinbarte Nettokaltmiete maßgeblich.

Eine Mieterhöhung, der nach dem Stichtag zugestimmt wurde, ist bis zum Außerkrafttreten des „Mietendeckel-Gesetzes“ – nicht wirksam. Vielmehr wird ab Inkrafttreten des Gesetzes nur die Miete, die am 18. Juni 2019 vereinbart war – also vor der Mieterhöhung – geschuldet.

Ab dem 1. Januar 2022 kann die Nettokaltmiete des Stichtages entsprechend der vom Statistischen Bundesamt für das Vorjahr berechneten Inflationsrate erhöht werden, aber nie mehr als 1,3 Prozent.

§ 4 Mietobergrenzen und § 6 Mietentabellen

Für Nettokaltmieten, die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes vereinbart wurden, werden *Mietobergrenzen* pro Quadratmeter festgelegt, die nicht überschritten werden dürfen (§ 4). Die Obergrenzen sind abhängig von der erstmaligen Bezugsfertigkeit und Ausstattung der Wohnungen. Die Obergrenzen werden in *Mietentabellen* erfasst. Die Verwaltung muss jeweils nach zwei Jahren die Obergrenzen überprüfen und an die Reallohnentwicklung bei Bedarf anpassen. (§ 6)

§ 7 Miete nach Modernisierung

Die Kosten einer Modernisierung führen nur dann zu einer Mieterhöhung, wenn die Modernisierung gesetzlich verpflichtend ist (z.B. Austausch von alten Heizanlagen) / zur Wärmedämmung des Gebäudes führt / oder zum Abbau von Barrieren beiträgt (z.B. Türverbreiterung oder Badumbau).

Quellen: Autorentext auf Grundlage von

Abgeordnetenhaus Berlin, Plenarprotokoll, 53. Sitzung, Donnerstag, 30. Januar 2020, S. 6350 (Ergebnis), S. 6464-6466 (Abstimmungsliste) <https://www.parlament-berlin.de/ad0s/18/IIIPlen/protokoll/plen18-053-pp.pdf> (23.1.2022)

Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin vom 11. Februar 2020 (MietenWoG Bln – „Mietendeckel“). Online unter: <https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-MietBegrGBEpG1> (23.1.2022)

Berliner Mieterverein: Berliner Mietendeckel – Das waren die zentralen Regelungen. Online unter: <https://www.berliner-mieterverein.de/mietendeckel/die-regeln-des-mietendeckel-gesetzes-und-tipps-zur-anwendung.htm#1-Mietenstopp> (23.1.2022)

Basistext B3: Bundestagsabgeordnete klagen vor dem Bundesverfassungsgericht (BVerfG)

Am 6. Mai 2020 haben 284 Abgeordnete des Bundestages aus den Fraktionen von CDU/CSU und FDP beim BVerfG eine „Normenkontrolle“ beantragt. Es solle feststellen, dass der Berliner „Mietendeckel“ mit dem Grundgesetz „unvereinbar und deshalb nichtig“ sei (BVerfG Beschluss S. 16).

Basistext B4: Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 15. März 2021

Das BVerfG hat am 15. März 2021 den Berliner Mietendeckel als *verfassungswidrig* erklärt. Das Berliner Gesetz sei mit dem Grundgesetz Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit Artikel 72 Absatz 1 „unvereinbar und nichtig“. Diese Artikel besagen, dass das Mietrecht Teil des Bürgerlichen Rechtes ist (vgl. BGB § 556 bis 561) und dass der Bundestag für seine Gesetzgebung zuständig ist und nicht die Länderparlamente. (vgl. BVerfG Beschluss S. 1, 2 u. 4)

Quellen zu B3 und B4: Autorentext auf Grundlage von

BVerfG, Beschluss des Zweiten Senats vom 25. März 2021 - 2 BvF 1/20 -, Rn. 1-188. Online unter: http://www.bverfg.de/e/fs20210325a_2bv000120.html (23.1.2022)

BVerfG; Pressemitteilung Nr. 28/2021 vom 15. April 2021. Online unter: <https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2021/bvg21-028.html> (23.1.2022)

Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland, Online unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/gg/BJNR000010949.html> (23.1.2022)

Sollte bundesweit ein „Mietendeckel“ eingeführt werden?

Arbeitsblatt 1

Urteilsbildung 1: persönliches Detailurteil zur Argumentation *einer* Rolle

Arbeitsaufträge

1. Tragen Sie mindestens drei Argumente zur Position Ihrer nun abgelegten Rolle in Stichworten in das Arbeitsblatt ein. Ordnen Sie diese Argumente jeweils einer vorrangigen Betrachtungsebene, einer Kategorie und einem Kriterium zu. Berücksichtigen Sie sowohl Effizienz- als auch Legitimitätsaspekte.
2. Geben Sie Ihre persönliche Rangfolge der Argumente nach ihrer Wichtigkeit – beginnend mit 1 – innerhalb der Gesamtdebatte über die Einführung eines „Mietendeckels“ an. Eine Einigung der Gruppe auf eine gemeinsame Rangfolge ist also nicht erforderlich.

| | |
|--|--|
| Rolle: | |
| Vorrangige Perspektive (z.B. Vermieter*innen / Mieter*innen / Wissenschaftler*innen) | |

):

| Argumente | Vorrangige Betrachtungsebene (z.B. Politik / Wirtschaft / Gesellschaft / Recht / Wissenschaft) | Kategorie (Effizienz / Legitimität) Kriterium | Pro / Kontra / Nicht eindeutig | Meine Gewichtung in der Gesamtdebatte – Rang Nr. |
|---|---|---|--|--|
| Beispiel Der Mietendeckel verhindert, dass Eigentümer*innen über ihre Wohnungen frei verfügen können. | Recht | Legitimität / Soziale Gerechtigkeit | Kontra | 3 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Quelle: Arbeitsblatt in Anlehnung an Carsten Rothaus / Udo Nesselbosch (2010): Vom bloßen Meinen zum politischen Urteilen – mit einer Großmethode (Pro-Contra-Debatte) – Schwerpunkt Sekundarstufe II, in: Reader zur Fortbildung, Politik-Unterricht in der Meinungsfälle? Urteilsbildung und Urteilsfähigkeit in der politischen Bildung (2010-11). Bezirksregierung Münster. Moderatorengruppe Sozialwissenschaften (unveröffentlicht), S. 64-76 (S. 75 f.)

Sollte bundesweit ein „Mietendeckel“ eingeführt werden?

Arbeitsblatt 2

Urteilsbildung 2: persönliches Gesamturteil zur Argumentation in *allen* Rollen

Arbeitsaufträge

Füllen Sie das Arbeitsblatt 2 aus, indem Sie

- aus allen Rollen und für jede Kategorie das aus Ihrer Sicht jeweils stärkste und zweitstärkste Pro-Argument, weiterhin das jeweils stärkste und zweitstärkste Kontra-Argument sowie bei Bedarf ein weiteres Argument auswählen. Tragen Sie die Argumente in Stichworten in die Tabelle ein und geben Sie zuvor kurz das passende Kriterium an.
- Bilden Sie abschließend eine persönliche Gesamtrangliste der Argumente, indem Sie sie nach ihrer Wichtigkeit in der Gesamtdebatte über den Mietendeckel mit Zahlen von 1 bis n versehen. Eine übereinstimmende Bewertung durch alle Gruppenmitglieder ist nicht erforderlich.

| | Pro Mietendeckel | Rang 1-6 | Kontra Mietendeckel | Rang 1-6 |
|------------------------------|------------------|-------------|---------------------|-------------|
| Kategorie Effizienz | | | | |
| stärkstes Argument | Kriterium | | Kriterium | |
| zweitstärkstes Argument | Kriterium | | Kriterium | |
| ggf. weiteres Argument | Kriterium | | Kriterium | |
| Kategorie Legitimität | | | | |
| stärkstes Argument | Kriterium | | Kriterium | |
| zweitstärkstes Argument | Kriterium | | Kriterium | |
| ggf. weiteres Argument | Kriterium | | Kriterium | |

Mein Gesamturteil:

Ich bin für / gegen den Mietendeckel, weil ...

Quelle: Arbeitsblatt in Anlehnung an Carsten Rothaus / Udo Nesselbosch (2010): Vom bloßen Meinen zum politischen Urteilen – mit einer Großmethode (Pro-Contra-Debatte) – Schwerpunkt Sekundarstufe II, in: Reader zur Fortbildung. Politik-Unterricht in der Meinungsfalle? Urteilsbildung und Urteilsfähigkeit in der politischen Bildung (2010-11). Bezirksregierung Münster. Moderatorengruppe Sozialwissenschaften (unveröffentlicht), S. 64-76 (S. 75 f.)