ERWIN GRUHN IMMOBILIEN
Immobilien-Kompetenz seit 4 Generationen
SERIÖS · DISKRET · ERFAHREN
Seit 60 Jahren bewegen wir Immobilien in Berlin!

Wir vermarkten schnell, diskret und höchst professionell - unsere jahrzehntelange Erfahrung ist der maßgebliche Unterschied!
WIR SUCHEN DRINGEND:
MIETHÄUSER
WOHNANLAGEN
GESCHÄFTSHÄUSER
in ganz Berlin für bonitätsstarke Investoren
ERWIN GRUHN IMMOBILIEN
Immobilien-Kompetenz seit 4 Generationen
Kaiserdamm 18
14057 Berlin-Charlottenburg
Tel. 030 - 3 26 51 71
Fax 030 - 3 26 55 75
info@erwin-gruhn-immobilien.de
www.erwin-gruhn-immobilien.de
RDM
FIABCI
SERIÖS · DISKRET · ERFAHREN

Karlsruhes Paradoxie

Prof. Dr. Ramón Sotelo

Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) zum Berliner Mietendeckel ist gesprochen. Im entschiedenen, von Abgeordneten des Deutschen Bundestags angestrengten Normenkontrollverfahren wurde die fehlende Länderkompetenz gerügt. Und nur damit, also mit der Frage der Zuständigkeit, hat sich das BVerfG befasst und entschieden, dass der Bund das Mietpreisrecht abschließend geregelt hat. Maßgebend war für das BVerfG, dass der Bund insbesondere mit der ersten Mietpreisbremse von 2015 auf die Situation am Wohnungsmarkt reagiert hat, weshalb kein Raum für Landesrecht im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebung bestand. Anders gewendet: Die Mietpreisbremse des Bundes hat Berlin vor Schlimmerem bewahrt.

Über die Funktionsweise von Wohnungsmärkten herrscht bis weit in die politische Klasse viel Unkenntnis, und auch die Verfassungsrichter haben bei der Anhörung zum Mietendeckel auf wirtschaftlichen Sachverstand verzichtet. Man stelle sich vor, das BVerfG würde bei einer Überprüfung des Bundesinfektionsschutzgesetzes auf den Sachverstand von Virologen verzichten …

Paradox an der Urteilsbegründung ist aus ökonomischer Sicht, dass es jene diversen Eingriffe des Bundes in das Mietpreisrecht sind, die die Wohnungskrise, wenn nicht originär produziert, so doch zumindest deutlich verschärft haben, die zur Verfassungswidrigkeit des Berliner Mietendeckels führen. Schließlich führt jede Form der Mietpreisbegrenzung in einem Wohnungsmarkt zu einer übermäßigen Absorption von Flächen, weil Mieter als Konsumenten bei geringeren Preisen mehr Fläche nachfragen, so dass für Zuziehende oder Umzugswillige das Angebot verringert wird. Der Mietendeckel war insoweit „konsequent", als er die Fortentwicklung der falschen Regulierung in Form der Mietpreisbremse war. Und eben diese Mietpreisbremse hat dem BVerfG als Argument für die Verfassungswidrigkeit des Mietendeckels herhalten müssen, frei nach dem Motto: Wenn der Bund etwas Unverhältnismäßiges, weil Ungeeignetes vollzieht, darf es das Land nicht mehr. Die Mietpreisbremse des Bundes von 2015 hatte Karlsruhe bereits abgesegnet. Dass ökonomisch weder die Bremse noch der Deckel als Instrument für die Verbesserung der Wohnraumversorgung geeignet sind, hat das BVerfG offenbar noch nicht erkannt. Nach dem Mietendeckel ist vor dem Mietendeckel, warnen Experten. Der juristische Lackmustest durch das BVerfG steht noch aus.

Die Diskussion über einen Bundesmietendeckel ist mit dem Urteil mitten in den Bundestagswahlkampf gerutscht, was wohl auch von Anfang an ein in Kauf genommener Trostpreis für das zu erwartende Scheitern des „juristischen Neulands" war. Sowohl die Mietpreisbremse als auch der Deckel sind insoweit allein populistisch begründbar, als die Alternative zur Allokation der Flächen über den Markt anhand von Preisen nur die vollständige sozialistische Wohnraumversorgung wäre, die gerade nicht gewählt wurde.

Letztlich wird mit der zeitweiligen Einführung des Berliner Mietendeckels, der sparsamen Aufarbeitung durch das BVerfG, der Urteilsbegründung sowie der nun folgenden Diskussion über weitere Verschärfungen des Mietpreisrechts der freie Mietwohnungsmarkt auf periphere und wenig nachgefragte Lagen verdrängt, wo genossenschaftliche und öffentliche Wohnungsbaugesellschaften tätig sind, während Nutzer, die in den gesuchten innerstädtischen Lagen wohnen möchten, künftig noch stärker auf Eigentumswohnungen werden ausweichen müssen.

Zum Titelbild · Foto: Archiv
Am 6. Mai 2021 wurde der Berliner Mietspiegel 2021 veröffentlicht. Dieser ist, da es während der Geltung des Mietendeckels faktisch keine preisfreien Wohnungen gab, eine Indexierung des Mietspiegels 2019, der wiederum eine Fortschreibung des Mietspiegels 2017 war. Das aber könnte die Berliner Mieter und Vermieter vor ein neues Problem stellen, das der Senat sehenden Auges in Kauf genommen hat: Denn einerseits mündet qua Gesetz die Indexierung eines bereits fortgeschriebenen Mietspiegels nicht in einen qualifizierten Mietspiegel, andererseits dürfte die Tatsache, dass der Mietspiegel 2017 auf dem alten – vierjährigen – Erhebungszeitraum beruht, den Mietspiegel 2021 insgesamt zur Makulatur machen (siehe Beilage).