

01 - Büro des Oberbürgermeisters  
Frau Klimmek

Datum:  
17.02.2020

## **Antrag**

Beschließendes Gremium:  
**Rat der Hansestadt Lüneburg**

**Antrag "Resolution - Mietendeckel einführen - Wohnungspolitische Kehrtwende einleiten" (Antrag der DIE LINKE. Fraktion vom 12.02.2020, eingegangen am 16.02.2020)**

### **Beratungsfolge:**

| Öffentl. Status | Sitzungsdatum | Gremium                     |
|-----------------|---------------|-----------------------------|
| N               | 25.02.2020    | Verwaltungsausschuss        |
| Ö               | 27.02.2020    | Rat der Hansestadt Lüneburg |

### **Sachverhalt:**

s. beigefügter Antrag der DIE LINKE. Fraktion vom 12.02.2020, eingegangen am 16.02.2020

### **Beschlussvorschlag:**

### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### **Kosten (in €)**

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 17,00 €

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja

Nein

Teilhaushalt / Kostenstelle:

Produkt / Kostenträger:

Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

**Anlage/n:**

Antrag der DIE LINKE. Fraktion vom 12.02.2020, eingegangen am 16.02.2020

**Beratungsergebnis:**

|   | Sitzung<br>am | TOP | Ein-<br>stimmig | Mit<br>Stimmen-Mehrheit<br>Ja / Nein / Enthaltun-<br>gen | lt. Be-<br>schluss-<br>vorschlag | abweichende(r) Empf<br>/Beschluss | Unterschr.<br>des Proto-<br>kollf. |
|---|---------------|-----|-----------------|--|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 1 |               |     |                 |  |                                  |                                   |                                    |
| 2 |               |     |                 |  |                                  |                                   |                                    |
| 3 |               |     |                 |  |                                  |                                   |                                    |
| 4 |               |     |                 |  |                                  |                                   |                                    |

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

---

**An den Oberbürgermeister**  
**Den Rat der Hansestadt Lüneburg**  
**Ochsenmarkt**  
**21335 Lüneburg**

12.2.2020

## **Resolution: Mietendeckel einführen – Wohnungspolitische Kehrtwende einleiten**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Mädge,

sehr geehrte Mitglieder des Rates der Hansestadt Lüneburg,

wir bitten, dass der Rat die Landesregierung und den Landtag dazu auffordert als Sofortmaßnahme gegen die steigenden Mieten einen landesweiten Mietendeckel zu erlassen oder ein Gesetz zu erlassen, dass Kommunen erlaubt einen Mietendeckel zu beschließen. Die neuen Regelungen sollen beinhalten:

1. **Mietenstopp:** Die Mieten für alle Wohnungen werden für einen Zeitraum von fünf Jahren eingefroren. Auch Staffelmieten sind davon betroffen.
2. **Mietobergrenzen:** Die Kommunen erhalten die Möglichkeit regionale Mietobergrenzen zu erlassen, differenziert nach Baualtersklassen und der Ausstattung mit Heizung und Bad.
3. **Mietenrunter:** Liegen Mieten mehr als 20 Prozent oberhalb der Mietobergrenzen, können diese auf Antrag beiden kommunalen Behörden abgesenkt werden.
4. **Verdrängung verhindern:** Die Umlage von Modernisierungskosten ist genehmigungspflichtig. Nur angemessene und zielführende Maßnahmen sind genehmigungsfähig.
5. **Ausnahme:** Ausgenommen vom Mietendeckel sind Neubauwohnungen, die nach dem 1. Januar 2014 gebaut wurden und künftig gebaut werden sollen.
6. **Durchsetzung:** Verstöße werden mit einem Bußgeld von bis 500.000 Euro geahndet.

### **Begründung:**

Die Situation ist bekannt: die Wohnungssuche wird zum Stresstest, steigende Mieten selbst für unrenovierte Wohnungen, die sich in katastrophalem Zustand befinden und Verdrängung alteingesessener Mieter\*innen gehören in Lüneburg zum Alltag. Die Anfrage von Victor Perli (MdB, DIE LINKE.) hat eine fatale Entwicklung in Lüneburg zutage befördert: Lagen die nettokalt Angebotsmieten 2012 bei 7,14€ je m<sup>2</sup>, lagen 2018 bereits bei 9,52 € je m<sup>2</sup>. Eine Steigerung von

33,3% innerhalb von sechs Jahren. Das sind die höchsten Angebotsmieten in ganz Niedersachsen. Ein Skandal, der auch zeigt, dass bisherige wohnungspolitische Maßnahmen nicht greifen. Höchste Zeit, dass der Rat der Hansestadt Lüneburg die Landesregierung zum Handeln auffordert. Die Berliner Landesregierung zeigt, wie eine wohnungspolitische Wende eingeleitet werden kann.

Von den Maßnahmen würden auch Menschen in anderen Städten profitieren. Die Situation ist in ganz Niedersachsen eskaliert. In den größten 24 Städten sind die Mieten im Verlauf der letzten Jahre kontinuierlich und teils rasant gestiegen. Spitzenreiter ist Wolfsburg mit einer mit einer Mietsteigerung von 63% vom Jahr 2012 bis 2018, gefolgt von Braunschweig (45%) und Hannover (42%). Mit dieser Entwicklung stehen die drei Städte nicht allein da, so stiegen die Mieten beispielsweise in Lehrte um 32%, in Peine, Hildesheim und Cuxhaven je um 27% und in Emden um 19%.

Während immer mehr Menschen immer mehr von ihrem Einkommen für Miete ausgeben müssen, bereichern sich einige Wenige auf unvorstellbar dreiste Weise: Michael Zahn, Chef von „Deutsche Wohnen“, zahlt sich ein Gehalt von 4,5 Millionen im Jahr aus und Rolf Buch, Chef von „Vonovia“, gönnt sich sogar 5,7 Millionen Euro. Im Jahr 2018 machte der Konzern zudem erstmal über eine Milliarde Gewinn – dank ständig steigender Mieten. Wie so häufig regelt der Markt nichts, sondern verschärft die Situation täglich weiter, indem er den Fokus auf Rendite statt auf die Bedürfnisse und finanziellen Möglichkeiten der Menschen legt. Es wird Zeit, das Wohnen endlich wieder als Teil der öffentlichen Daseinsversorgung zu begreifen. Die Regierungen in Bund und Land müssen umfassend in den sozialen Wohnungsbau investieren und der Profitgier der Großkonzerne einen Riegel vorschieben. Ein wirksames Instrument ist dabei ein Mietendeckel, wie er aktuell in Berlin eingeführt wird. Niedersachsen muss sich diesem Vorstoß anschließen und ein eigenes Gesetz für einen Mietendeckel erlassen. Der Mietendeckel ist als Sofortmaßnahme zu sehen, um die finanzielle Belastung der Mieter\*innen nicht weiter steigen zu lassen und Menschen davor zu schützen, ihre Wohnungen zu verlieren. Natürlich kann er nur in Kombination mit weiteren Maßnahmen dazu führen, dass die Mieten wieder bezahlbar werden. Dazu gehören neben dem sozialen Wohnungsbau der sofortige Stopp des Verkaufs kommunaler Grundstücke und die Nutzung der Milieuschutzsatzung sowie der Zweckentfremdungssatzung. Die Kommunen haben die Aufgabe, diese Forderung an die Landesregierung zu tragen – es muss endlich gehandelt werden!

Mit freundlichen Grüßen,



---

**Christoph Podstawa**  
**DIE LINKE. Fraktion im Rat der Hansestadt Lüneburg**



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat

POSTANSCHRIFT Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 11014 Berlin

Herrn  
Victor Perli, MdB  
11011 Berlin

HAUSANSCHRIFT Alt-Moabit 140, 10557 Berlin

POSTANSCHRIFT 11014 Berlin

TEL +49 (0)30 18 681-11117

FAX +49 (0)30 18 681-11019

INTERNET [www.bmi.bund.de](http://www.bmi.bund.de)

DATUM 30. September 2019

BETREFF **Schriftliche Frage Monat September 2019**  
HIER **Arbeitsnummer 9/288**

ANLAGE - 1 -

Sehr geehrter Herr Abgeordneter,

auf die mir zur Beantwortung zugewiesene schriftliche Frage übersende ich Ihnen die beigefügte Antwort.

Mit freundlichen Grüßen  
in Vertretung

Marco Wanderwitz

ZUSTELL- UND LIEFERANSCHRIFT Alt-Moabit 140, 10557 Berlin

VERKEHRSANBINDUNG S-Bahnhof Berlin Hauptbahnhof

Bushaltestelle Berlin Hauptbahnhof

Schriftliche Frage des Abgeordneten Victor Perli  
vom 20. September 2019  
(Monat September 2019, Arbeits-Nr. 9/288)

---

Frage

Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Angebotsmieten in den 42 größten Städten Niedersachsens (abzüglich der in der Antwort der Bundesregierung auf meine Schriftliche Frage 9/3 genannten 14 größten Städte) gemessen an der Einwohnerzahl seit 2008 jeweils entwickelt?

Antwort

Die folgende Tabelle zeigt die Angebotsmieten und deren jährliche Entwicklung in einer Auswahl an Städten in Niedersachsen mit min. 40.000 Einwohnern und jährlich min. 100 erfassten Wohnungsinseraten (Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH):

| Stadt                  | 2012   | 2018 | 2012-2018 p.a.<br>jährl. Entwicklung in % |
|------------------------|--|------|---|
|                        | Angebotsmieten in € je<br>m <sup>2</sup> nettokalt |      |   |
| Lingen (Ems)           | 5,15   | 6,43 | 3,8                                       |
| Langenhagen            | 6,23   | 8,43 | 5,2                                       |
| Nordhorn               | 5,46   | 6,52 | 3,0                                       |
| Wolfenbüttel           | 5,44   | 6,80 | 3,8                                       |
| Goslar                 | 4,92   | 5,80 | 2,8                                       |
| Emden                  | 5,25   | 6,36 | 3,3                                       |
| Peine                  | 5,15   | 6,55 | 4,1                                       |
| Cuxhaven               | 5,11   | 6,47 | 4,0                                       |
| Stade                  | 6,07   | 7,79 | 4,2                                       |
| Melle                  | 5,00   | 6,46 | 4,4                                       |
| Neustadt am Rübenberge | 5,20   | 6,20 | 3,0                                       |
| Lehrte                 | 5,51   | 7,25 | 4,7                                       |
| Aurich                 | 5,36   | 6,32 | 2,8                                       |
| Wunstorf               | 5,41   | 6,97 | 4,3                                       |
| Seevetal               | 7,69   | 9,34 | 3,3                                       |

Die Angebotsmieten der kreisangehörigen Städte in Niedersachsen sind erst ab 2012 für die Städte mit mindestens 40.000 Einwohnern verfügbar.

Erstellt: 18. Juni 2019

*Der Berliner Senat hat heute Eckpunkte für ein „Berliner Mietengesetz“ beschlossen. Mit dem geplanten sogenannten „Mietendeckel“ sollen die Mieten in der Hauptstadt für zunächst fünf Jahre eingefroren und noch zu definierende Mietobergrenzen eingeführt werden, mit der Möglichkeit zu einer Absenkung auch von Bestandsmieten.*

**Dazu Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW:**

"Die Diskussion um den Mietendeckel klingt fast ein bisschen wie ein Angebot von 'Urlaub umsonst' – es klingt erstmal super, aber am Ende muss doch einer die Zeche zahlen. Letztlich kann man es drehen und wenden wie man will, bezahlbares Wohnen kann man nicht durch Mietpreisdeckel oder Enteignungsfantasien sichern.

Diskussionen um Mietendeckel bewirken vor allem eines: Sie verschrecken Investoren – und das nicht nur in Berlin. Die zunehmende Verunsicherung am Markt lässt die Kapital- und Beleihungskosten steigen. Das hat zur Folge, dass die ohnehin schon sehr hohen Kosten für den Wohnungsneubau noch weiter nach oben schießen. Die unausweichliche Konsequenz ist noch weniger Wohnungsneubau und damit ein im Verhältnis zur Nachfrage viel zu langsam steigendes Wohnungsangebot. Wir müssen uns dann in Deutschlands Städten auf noch viel längere Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen gefasst machen. Die Hoffnung auf niedrigere Mieten durch immer mehr Regulierung ist falsch, in Wahrheit sieht es so aus: Mit Instrumenten wie einem Mietendeckel wird keine einzige Wohnung gebaut und es wird für viele Menschen dann immer schwieriger, eine bezahlbare Bleibe zu finden.

Statt bezahlbaren Wohnraum zu sichern, treffen Pläne wie ein Mietendeckel am stärksten ausgerechnet diejenigen Vermieter, die heute schon besonders gut bezahlbare Wohnungen anbieten. Sie könnten dann kaum noch Investitionen in den so dringend benötigten Wohnungsbau und in die Instandhaltung der Gebäude stecken. Und genauso drastisch: Wir werden die Klimaschutzziele im Gebäudebestand niemals realisieren können, wenn die Investitionsmöglichkeiten so stark begrenzt werden, ohne dass auf der anderen Seite eine umfassende Unterstützung des Landes kommt, um die Klimaschutzmaßnahmen zu realisieren. Das wäre das Ende für das Erreichen der Klimaschutzziele im Gebäudebereich.

Die abnehmende Investitionstätigkeit infolge eines Mietendeckels bedeutet zudem, dass weitere enorm wichtige Maßnahmen für mehr altersgerechten Umbau und die Digitalisierung unfinanzierbar werden und dadurch einfach ausbleiben. Das setzt eindeutig die Zukunftsfähigkeit des Wohnstandortes Deutschland aufs Spiel. Gleichzeitig werden die Kosten beispielsweise für Personal und Wohnungsbau auch in den nächsten Jahren munter weiter steigen. Fest steht: Einer muss die Zeche am Ende zahlen. Und wenn das notwendige Geld schlichtweg fehlt, wird sich die Wohnsituation verschlechtern.

Der Bund und das Land Berlin sollten endlich verstärkt um die Ursachen des Wohnungsmangels kümmern, anstatt ständig nur die Symptome zu bekämpfen und die Lage so nur zu verschlimmern. Bezahlbares Wohnen braucht eine starke Wohnraumförderung und schnelleres, einfacheres und kostengünstigeres Bauen – und nicht noch mehr Regulierung."

*Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.*

Erstellt: 27. November 2019

*Der Berliner Senat hat gestern auf Vorlage der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, beschlossen, den Entwurf des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung ins Abgeordnetenhaus einzubringen. Das Mietengesetz gilt für rund 1,5 Millionen Berliner Mietwohnungen. Ausgenommen sind Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindung, Wohnheime, Trägerwohnungen sowie alle ab Anfang 2014 erstmals bezugsfertigen Neubauten.*

**Dazu Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW:**

"Der Mietendeckel ist das falsche Instrument, um bestehende Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt aufzulösen. Das Gesetz wird zu einem Anwendungschaos zwischen Vermietern und Mietern führen. Deshalb muss schnell Klarheit vor dem Bundesverfassungsgericht geschaffen werden, ob der Berliner Mietendeckel überhaupt verfassungsgemäß ist.

Es ist im Übrigen völlig normal, dass man mit neuen Gesetzen das viel beschworene juristische Neuland betritt. Nicht normal ist es allerdings, wenn staatliche Organe sehenden Auges gegen die Verfassung verstoßen wird staatspolitisches Neuland betreten. Und das ist ein Unding. Ähnlich abstrus erscheint es, dass der Senat mit dem nun beschlossenen Gesetzentwurf gegen sein eigenes Rechtsgutachten agiert. Denn der renommierte Jurist Prof. Battis ist ebenfalls zu der Ansicht gekommen, dass der Entwurf des Senats gegen die Verfassung verstößt. Zu einem ähnlichen Schluss war zuvor bereits der Präsident des Bundesverfassungsgerichts a.D. Hans Jürgen Papier gekommen.

Die Auswirkungen eines Mietendeckels hat das Institut der Deutschen Wirtschaft in einem von der CDU-Fraktion Berlin in Auftrag gegebenen Gutachten analysiert. Danach wirke sich der Mietendeckel negativ auf Mieter und Vermieter sowie den Wirtschaftsstandort Berlin aus. Nach Ansicht des Instituts der Deutschen Wirtschaft werde die Wohnungsknappheit in Berlin zunehmen. Aufgrund der eingefrorenen Mieten werden noch mehr Menschen in Berlin eine Wohnung suchen. Profitieren werden davon Menschen mit höherem Einkommen. Ähnlich massiv sind die Folgen für diejenigen, die sich am Standort Berlin für mehr bezahlbaren Wohnraum einsetzen. Gelder für die Instandhaltung, Modernisierung oder soziale Projekte werden künftig nicht mehr in bisherigem Ausmaß vorhanden sein.

Schon jetzt meiden Unternehmer den Standort Berlin. Die unausweichliche Konsequenz ist noch weniger Wohnungsneubau und damit ein viel zu langsam steigendes Wohnungsangebot. Das setzt eindeutig die Zukunftsfähigkeit des Wohnstandortes Deutschland aufs Spiel. Umso mehr appellieren wir gemeinsam mit dem BBU an das Berliner Abgeordnetenhaus, sich in den nun anstehenden parlamentarischen Beratungen äußerst gründlich mit allen Einwänden gegen das Vorhaben auseinanderzusetzen. Bei allen Überlegungen sollte die Grundlage sein: gegen einen angespannten Wohnungsmarkt hilft auf Dauer einzig und allein mehr Neubau von günstigen Mietwohnungen. Hierauf sollte deshalb auch das Hauptaugenmerk der Berliner Politik liegen, statt auf gesetzgeberische Experimente.

*Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.*

6.12.2019

## **Landesmietendeckel: unverhältnismäßig und verfassungswidrig**

### **Ehemaliger Präsident des Bundesverfassungsgerichts bestätigt materielle Verfassungswidrigkeit eines Landesgesetzes zur Mietenbegrenzung**

#### **Zusammenfassung Teil 2 des Rechtsgutachtens von Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier**

Der vom Berliner Senat beschlossene Entwurf eines "Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung" (sog. Mietendeckel) verstößt gegen die grundrechtlich geschützte Eigentumsfreiheit aus Art. 14 GG und das Gleichheitsgebot aus Art. 3 GG. Zu diesem Schluss kommt der ehemalige Präsident des Bundesverfassungsgerichts Prof. Dr. Hans Jürgen Papier in seinem zweiten Teil des Gutachtens zum sog. Gesetz über den "Berliner Mietendeckel" im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Bereits im ersten Teil seines Gutachtens von September 2019 hat Prof. Dr. Papier festgestellt, dass die Länder, somit auch der Landesgesetzgeber von Berlin, nach dem Grundgesetz "unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt über eine Gesetzgebungskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels" verfügen. Teil 2 des Gutachtens behandelt daher lediglich "hilfsweise" darüberhinausgehende verfassungsrechtliche Einwände.

#### **Wieso verstößt der Landesmietendeckel gegen die Eigentumsfreiheit?**

Prof. Dr. Papier führt zunächst aus, dass der Gesetzgeber sicherstellen müsse, dass der Gebrauch des Eigentums zugleich auch dem Wohl der Allgemeinheit dient. Der Gesetzgeber sei aber vor die Aufgabe gestellt, nach Maßgabe des Verhältnismäßigkeitsprinzips und einer gerechten Abwägung die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und der Belange des Gemeinwohls stets in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Der Kernbereich des Eigentums dürfe aber in keinem Fall ausgehöhlt werden. Hierzu zähle auch die Privatnützigkeit des Eigentums, die nicht genommen werden dürfe (vgl. Gutachten S. 6).

#### **Warum ist ein Mietenstopp verfassungswidrig?**

Hinsichtlich des in § 3 geregelten Mietenstopps ist nach Papier der Eingriff durch die Einfrierung der Mieten bei Bestandsmietverhältnissen und damit durch Suspendierung der durch das BGB ausdrücklich vorgesehenen Rechte zur – schrittweisen – Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB als besonders schwerwiegend zu erachten.

Papier stellt fest:

*"Die vollständige Suspendierung von nach dem Bundesrecht eigentlich bestehenden Rechten der Vermieter auf (schrittweise) Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete wird aber nicht durch anderweitige Regelungen im geplanten Landesgesetz zugunsten der Vermieter hinreichend kompensiert", vgl. Gutachten S. 15.*

Und:

*"Außerdem findet keinerlei Differenzierung nach der Leistungsfähigkeit der Mieterinnen und Mieter statt. Angesichts der Zielsetzung des Berliner Landesgesetzgebers, die Verdrängung wenig leistungsfähiger Mieterinnen und Mieter zu verhindern und einer Gefährdung des sozialen Friedens durch Gewährleistung von bezahlbarem Wohnraum vorzubeugen, ist nicht nachvollziehbar, warum keinerlei Unterscheidung zwischen leistungsfähigeren Mieterinnen und Mietern und weniger leistungsfähigen Personen stattfindet. Gerade die leistungsfähigeren Mieter sind gegenüber den Interessen der Vermieter als Eigentümer weniger schutzwürdig, vor allem dann, wenn jene bislang Mieten unterhalb des Mietspiegels 2019 beziehungsweise der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt haben", vgl. Gutachten S. 17.*

### **Wieso verstößt die vorgesehene Härtefallregelung gegen das Grundgesetz?**

Die Unverhältnismäßigkeit des Eingriffs wird nach Ansicht von Prof. Dr. Papier auch nicht durch die in § 8 vorgesehene Härtefallregelung ausgeglichen. Nach § 8 Abs. 1 „kann“ die „Investitionsbank“, die offenbar mit dieser hoheitlichen Aufgabe betraut werden soll, zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Antrag der Vermieter für das laufende Mietverhältnis sowie für alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine angemessene Erhöhung der nach den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete genehmigen. Nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG sei es aber Sache des Gesetzgebers, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen. Der Gesetzgeber dürfe dies nicht der vollziehenden Gewalt überlassen, vgl. Gutachten S. 18.

### **Warum ist die geplante Absenkungsregelung nicht verfassungskonform?**

Zusammen mit dem Mietenstopp ermöglicht § 5 des geplanten Gesetzes auf Antrag der Mieterinnen und Mieter eine Absenkung der bereits eingefrorenen, überhöhten Miete.

Prof. Dr. Papier meint hierzu, dass diese Regelung "in seiner Schwere einer (Teil-)Enteignung nahezu äquivalent" sei, so dass an die rechtfertigenden Gründe vergleichbar hohe Anforderungen an die Bedeutung und an das Gewicht der Eingriffsgründe zu stellen seien.

*"Ein solcher Entzug oder Teilentzug bestehender Rechtspositionen muss demnach durch überragende Gründe des Wohls der Allgemeinheit oder der widerstreitenden Belange Privater gerechtfertigt sein, welche die Gründe, die den Gesetzgeber veranlassen, einen solchen Entzug oder Teilentzug anzuordnen, eindeutig überwiegen." Dies sei unzweifelhaft aus den oben zur Unverhältnismäßigkeit des Mietenstopps dargestellten Gründen nicht der Fall, vgl. Gutachten S.19 f.*

### **Greift die zeitliche Befristung überhaupt?**

Zum Argument, dass die Schwere des durch den Mietenstopp ausgeübten Eingriffs zumindest dadurch abgemildert werde, dass das Einfrieren nur für fünf Jahre gelten wird, verweist Prof. Papier auf die nachhaltige Wirkung des Mietenstopps auch über 5 Jahre hinaus.

*"Die Rückkehr zum bundesrechtlichen Regelungsregime wird jedoch nachhaltig von den Folgen des Mietenstopps geprägt sein. Die eingefrorenen oder sogar nach § 5 abgesenkten Mietpreise werden dann die ortsübliche Vergleichsmiete widerspiegeln. Die Vermieter werden damit nur in erheblich eingeschränktem Maße den Mietzins erhöhen können, um die durch die Einfrierung eingetretenen Verluste irgendwann ausgleichen zu können. Die zeitliche Befristung sollte somit nicht über die zeitlich wesentlich weiterreichenden Folgen hinwegtäuschen," vgl. Gutachten S. 21.*

### **Wieso verstoßen die geplanten Mietobergrenzen gegen die Verfassung?**

Prof. Dr. Papier verweist zunächst auf den Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zur sog. Mietpreisbremse. Hier hat das Bundesverfassungsgericht die Verhältnismäßigkeit des bundesrechtlichen Eingriffs vor allem dadurch gewährleistet gesehen, dass eine Anknüpfung an die ortsübliche Vergleichsmiete stattfindet. Prof. Dr. Papier zeigt zudem, dass im Gegensatz zum wesentlich ausdifferenzierteren qualifizierten Mietspiegel die Mietentabelle nur an die Merkmale Baujahr und Vorhandensein von Sammelheizung und Bad anknüpft und kommt daher zu dem Schluss:

*"Die Mietobergrenzen des Berliner Landesrechts hingegen stellen eine nahezu vollständige Entkoppelung des verlangbaren Mietzinses von der Marktbezogenheit der regulierten Miethöhe dar. Es sind aber gerade diese Kriterien einer Marktbezogenheit der regulierten Miethöhe, welche die Wirtschaftlichkeit der Vermietung sicherstellen. Die gesetzlichen Regelungen wahren insoweit nicht den Kerngehalt der Eigentumsgarantie, nämlich das Erfordernis eines hinreichenden Maßes an Privatnützigkeit des Eigentums, vgl. Gutachten S. 27,35.*

### **Inwiefern verstößt der Landesmietendeckel gegen den Gleichheitssatz?**

Prof. Dr. Papier stellt fest, dass durch das Gesetz Ungleiches gleich behandelt wird. Durch den Mietenstopp werden vor allem die Vermieter, die bisher gemäßigt hinsichtlich des Mietpreises

gehandelt haben, genauso behandelt wie die Vermieter, die den nach den Regelungen des BGB möglichen maximalen Mietpreis verlangt haben, vgl. Gutachten S. 30.

#### **Fazit:**

Ein Landesmietendeckel ist in doppelter Hinsicht verfassungswidrig – sowohl formell als auch materiell. Damit hat das Gesetzesvorhaben keine Berechtigung und sollte vom Berliner Senat "beerdigt" werden.

#### **Die Wertung der Wohnungswirtschaft:**

Die doppelte Verfassungswidrigkeit eines Landesmietendeckels ist mit dem zweiten Teil des Gutachtens von Prof. Dr. Papier eindeutig belegt. Deshalb rät die Wohnungswirtschaft dringend davon ab, über den Entwurf zu beschließen.

Ein Mietendeckel auf Landesebene entbehrt jeglicher Rechtsgrundlage und ist juristisch unhaltbar. Dieses Ergebnis der beiden Gutachten-Teile von Prof. Dr. Papier gilt nicht nur für Berlin, sondern auch für alle anderen Bundesländer in Deutschland. Damit wird jede Diskussion über die inhaltliche Ausgestaltung eines Landesmietendeckels überflüssig.

Fest steht auch: Die Missstände auf dem deutschen Wohnungsmarkt können nicht über eine Einschränkung der generellen Miethöhe geregelt werden. Gegen die schwarzen Schafe, die das Bild der Vermieter in der Öffentlichkeit massiv in Verruf bringen, muss mit den verfassungsgemäßen und intelligenten Mitteln, die unsere Gesetzgebung vorsieht, vorgegangen werden.

Die Wohnungswirtschaft fordert die Berliner Landesregierung erneut dringend auf, sich endlich komplett von dem rechtswidrigen Instrument eines Mietendeckels abzuwenden und so jahrelange Unsicherheit für Vermieter und Mieter mit allen negativen Folgen zu vermeiden.

Stattdessen sollte es endlich wieder darum gehen, die Wohnungswirtschaft insgesamt als Partner für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums anzusehen. Das gemeinsame Ziel muss es sein, die Interessen von Eigentümern und Mietern auszugleichen und mehr bezahlbaren Wohnraum in Berlin – wie in den anderen Ballungsräumen Deutschlands – zu schaffen.

# Pressemitteilung



Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland



Nr. 81/19 vom 09.12.2019

Anzahl der Anschläge: 3.587  
Abrufbar unter: [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

## Landesmietendeckel: unverhältnismäßig und verfassungswidrig

- **ehemaliger Präsident des Bundesverfassungsgerichts bestätigt materielle Verfassungswidrigkeit eines Landesgesetzes zur Mietenbegrenzung**

**Berlin** – Ein per Landesgesetz eingeführter Mietendeckel wäre auch materiell verfassungswidrig. Das ergibt der zweite Teil eines Rechtsgutachtens des ehemaligen Präsidenten des Bundesverfassungsgerichts Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Damit bestätigt nach dem Staatsrechtler Ulrich Battis, den Juristen vom wissenschaftlichen Dienst des Deutschen Bundestages sowie des Bundesinnenministeriums ein weiterer renommierter Verfassungsrechtler die Unvereinbarkeit eines Landesmietendeckels mit dem Grundgesetz.

Der erste Teil des Gutachtens von Prof. Dr. Papier hatte im September 2019 bereits die formelle Verfassungswidrigkeit eines Landesmietendeckels belegt – und damit bestätigt, dass der Bundesgesetzgeber für das von ihm geregelte soziale Mietpreisrecht eine Vollkompetenz besitzt, die eine Gesetzgebungskompetenz auf Landesebene für einen Mietendeckel ausschließt. Im zweiten Teil des Gutachtens kommt Papier nun unter anderem zu dem Schluss: "Der geplante Mietenstopp sowie die Mietobergrenzen sind nicht mit Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 Grundgesetz vereinbar." Denn sie stellen laut Prof. Dr. Papier einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentumsrecht der betroffenen Vermieter dar. Hinzu kommt: Ein Mietenstopp würde unterschiedslos alle Vermieter treffen – auch diejenigen, die bislang nur geringe Mieten verlangt haben. Das widerspricht dem Gleichheitssatz.

Papier beurteilt die geplanten Mietobergrenzen zudem als nicht verfassungskonform, da diese zu dauerhaften Verlusten bei der Vermietung und damit zu Beeinträchtigungen der Substanz von Wohngebäuden führen würden. Eine Anwendung des wichtigen Instruments Mietspiegel sei hier deutlich zielführender. Auch die geplante Absenkungsregelung für Mietpreise wird im Gutachten als verfassungswidrig beurteilt, da sie einer Enteignung gleichkomme. Für eine Enteignung gelten aber besonders hohe Anforderungen, denen das geplante Gesetz nicht gerecht wird. Die vorgesehene Härtefallregelung sieht Prof. Dr. Papier als unvereinbar mit dem Grundgesetz, da der Gesetzgeber selbst die Voraussetzungen und Einschränkungen vorgeben muss und nicht eine öffentliche Stelle nach deren Ermessen. Diese Grundrechtseingriffe werden auch durch die vorgesehene zeitliche Befristung nicht abgemildert, da sich die Effekte eines Mietendeckels auch deutlich später noch auswirken würden.

"Die doppelte Verfassungswidrigkeit eines Landesmietendeckels ist mit dem zweiten Teil des Gutachtens von Prof. Dr. Papier eindeutig belegt", so GdW-Präsident Gedaschko. "Zutiefst ungerecht am Mietendeckel wäre auch, dass er nicht nach Leistungsfähigkeit der Mieter differenziert und dadurch viele Menschen finanziell entlastet, die gar keine Entlastung brauchen", so Gedaschko weiter. "Fest steht: Die Missstände auf dem deutschen Wohnungsmarkt können nicht über eine Einschränkung der generellen Miethöhe geregelt werden." Er forderte die Berliner Landesregierung erneut dringend auf, sich endlich von diesem rechtswidrigen Instrument abzuwenden und so jahrelange Unsicherheit für Vermieter und Mieter mit allen negativen Folgen zu vermeiden. "Gegen die schwarzen Schafe, die das Bild der Vermieter in der Öffentlichkeit massiv in Verruf bringen, muss mit den verfassungsgemäßen und intelligenten Mitteln, die unsere Gesetzgebung vorsieht, vorgegangen werden", so der GdW-Präsident.

**Die GdW-Vorschläge "Bezahlbares Wohnen jetzt" finden Sie [hier](#).**

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

# Pressemitteilung



Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland



Nr. 03/20 vom 30.01.2020

Anzahl der Anschläge: 4.976  
Abrufbar unter: [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

## Berliner Mietenexperiment – dieser Deckel kennt nur Verlierer

**Berlin** – Der Berliner Senat hat heute im Abgeordnetenhaus den Gesetzesentwurf zum Mietendeckel endgültig verabschiedet. Danach werden die Mieten in Berlin zunächst eingefroren und neun Monate nach Inkrafttreten sogar auf Grundlage des Mietspiegels von 2013 abgesenkt. Das „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ wird ein hartes Verbotsgesetz. Vermietern, die sich nicht daran halten, droht ein Bußgeld von bis zu einer halben Million Euro. Das Gesetz betrifft rund 1,5 Millionen Mietwohnungen, die vor 2014 gebaut worden sind.

10 "Der Mietendeckel, wie er heute vom Berliner Senat verabschiedet wurde, schießt völlig über das Ziel hinaus und trifft vor allem diejenigen, die dauerhaft und verantwortlich in den Wohnungsmarkt investieren und ihre Wohnquartiere sozial orientiert pflegen", erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zu der Entscheidung des Berliner Senats. "Nicht nur Vermieter werden die negativen Folgen des Mietendeckels zu spüren bekommen. Schlussendlich werden vor allem die Mieter und diejenigen, die bezahlbaren Wohnraum suchen, die Leidtragenden sein. Der Mietendeckel bekämpft nur die Symptome, geht jedoch nicht die Ursachen des Wohnungsmangels an – die Investitionsbremse Mietendeckel ist eine Scheinlösung und schafft keine einzige neue Wohnung. Und momentan ist nicht erkennbar, dass die Berliner Probleme bei sinkenden Baugenehmigungen auch nur annähernd aufgelöst werden könnten", so Gedaschko weiter.

20 Das Gesetz geht auch zulasten der Glaubwürdigkeit des Rechtsstaates, da es sich über das Staatsrecht hinwegsetzt und eindeutig verfassungswidrig ist. Mit dem Gesetz betritt Deutschland nicht nur juristisches Neuland – vielmehr handelt es sich um den Versuch, das Staatsrecht zu brechen. Es bleibt dabei: Dem Land Berlin fehlt die Gesetzgebungskompetenz für das Mietrecht. Diejenigen, die bundesrechtlichen Regelungen für nicht ausreichend halten, kommen an der Zuständigkeit des Bundes nicht vorbei. Alles andere würde tragende Säulen unseres Rechtsstaates aushöhlen. Aus diesem Grund appellieren wir an die Verantwortlichen, umgehend ein Normkontrollklage gegen das Gesetz einzureichen.

30 "Anstatt eine Nebelkerze nach der anderen zu werfen, sollte sich die Politik endlich mit wirklich wirksamen Maßnahmen gegen den Wohnungsmangel beschäftigen. In Berlin wird spätestens seit Rot-Rot-Grün insbesondere von der zuständigen Bausenatorin das Thema bezahlbarer Neubau höchstens lauwarm gekocht, während die Regulierungsfantasien förmlich überkochen", so Gedaschko weiter.

40 Ein direkter Vergleich mit Hamburg zeigt die großen Versäumnisse der Berliner Landesregierung in Bezug auf den sozialen Wohnungsbau in den letzten Jahren. Erst im Jahr 2013 ist Berlin wieder in den sozialen Wohnungsbau eingestiegen, nachdem zuvor jahrelang keine einzige soziale Wohneinheit gebaut wurde. Im Jahr 2018 hat Berlin zwar 372 Sozialwohnungen mehr gebaut als Hamburg, allerdings hat die Bundeshauptstadt rund doppelt so viele Einwohner wie die Stadt an der Elbe. Berlin hat 2018 demnach nur eine Sozialwohnung je rund 1.100 Einwohner gebaut, während in Hamburg nur 600 Einwohner auf jede neue Sozialwohnung kamen. Insgesamt wurden im Zeitraum von 2007 bis 2018 in Hamburg fast 27.000 geförderte Mietwohnungen neu gebaut, während die Zahl in Berlin nur bei knapp 11.000 lag. "Diese Zahlen belegen eindrucksvoll das Politikversagen in der Bundeshauptstadt beim Thema Wohnen. Der Mietendeckel ist und

bleibt ein vollkommen übertriebenes und schädliches Instrument, für Berlin und ganz Deutschland. Die Intention, generell für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, ist zwar gut gemeint – aber die gewählte Lösung ist extrem schlecht gemacht und als Mittel vollkommen falsch."

50 Die katastrophalen Folgen eines solchen Mietexperiments können an Beispielen wie Genf oder Stockholm verdeutlicht werden. Dort beträgt die durchschnittliche Wartezeit auf eine Wohnung 11 Jahre und Mieter leben zum großen Teil in unsanierten Gebäuden und Wohnungen. Und genauso drastisch dabei: Deutschland wird die Klimaschutzziele im Gebäudebestand niemals realisieren können, wenn die Investitionsmöglichkeiten so stark begrenzt werden, ohne dass auf der anderen Seite eine umfassende Unterstützung des Landes kommt, um die Klimaschutzmaßnahmen zu realisieren.

Besonders diejenigen Vermieter, die heute schon mit ihren bezahlbaren Mieten ein wichtiger Stabilitätsfaktor am Wohnungsmarkt sind, werden sich künftig auf das Allernotwendigste im Umgang mit den Häusern und der Entwicklung des Wohnumfeldes beschränken. Denn sie alle müssen davon ausgehen, dass die starken Regulierungen am Ende weit länger als fünf Jahre gelten – das hat bereits die Verlängerung der Mietpreisbremse gezeigt. Ein weiterer negativer Effekt: Belohnt werden von der Regelung nur solche Vermieter, die in der Vergangenheit kaum Geld in ihre Wohnungen und das Wohnumfeld gesteckt haben und dennoch Mieten am oberen Rand nehmen.

60 Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Erstellt: 18. Februar 2020

**Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zur bevorstehenden Normenkontrollklage gegen den Mietendeckel:

"Die Entscheidung zu einer Normenkontrollklage gegen den Mietendeckel ist ein gutes Signal: Dieser Deckel ist eine verführerische Scheinlösung mit desaströsen Folgen. Das kann man überall in der Welt sehen, wo ein solches Experiment schon einmal gemacht wurde. Marktmissbrauch muss gezielt bestraft werden – aber es müssen nicht gleich auch noch die sozial verantwortlichen Vermieter mit in Haftung genommen werden. Da aber jegliche Argumentation jetzt nichts mehr nutzt, ist die Klage die einzige Möglichkeit, das letztlich schädliche Gesetz wieder weg zu bekommen.

Das Gesetz geht Zudem eindeutig zulasten der Glaubwürdigkeit des Rechtsstaates. Es sich über das Staatsrecht hinwegsetzt und schlichtweg verfassungswidrig ist. Mit dem Gesetz betritt Deutschland nicht nur juristisches Neuland – vielmehr handelt es sich um den Versuch, das Staatsrecht zu brechen. Es bleibt dabei: Dem Land Berlin fehlt die Gesetzgebungskompetenz für das Mietrecht. Der Mietendeckel ist und bleibt ein Mietenexperiment ohne Zukunft. Als Investitionsbremse schadet es denjenigen, die ihre Wohnquartiere sozial orientiert pflegen und ebenso denjenigen, die bezahlbaren Wohnraum suchen."

*Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.*

26.02.2020

Stellungnahme des vdw zum Vorschlag der Fraktion "Die Linke" im Rat der Hansestadt Lüneburg:

## **Resolution: Mietendeckel einführen – Wohnungspolitische Kehrtwende einleiten**

### **1. Keine Gesetzgebungskompetenz des Landes zur Einführung eines Landesmietendeckels**

Dem Land Niedersachsen, sowie die Länder insgesamt, verfügen nicht über eine Gesetzgebungskompetenz über das Miet-Preisrecht.

In fünf Gutachten hat der wissenschaftliche Dienst des Deutschen Bundestages sowie die weit überwiegende Anzahl der veröffentlichten Gutachten festgestellt, dass die Länder, somit auch der Landesgesetzgeber von Niedersachsen, nach dem Grundgesetz unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt über eine Gesetzgebungskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels verfügen.

Der frühere Präsident des Bundesverfassungsgerichts, Prof. Dr. Papier, begründet die Verfassungswidrigkeit in einem Gutachten für den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienverbände e.V. ähnlich wie der wissenschaftliche Dienst des Deutschen Bundestages damit, dass durch einen Landesmietendeckel für ein und denselben Sachverhalt – nämlich den Mietpreis für Wohnraum unterschiedliche gesetzgeberische Anordnungen gelten würden: Zum einen die Vorschriften des im Bürgerlichen Gesetzbuch verankerten sozialen Mietrechts und zum anderen die dazu im Widerspruch stehenden Regelungen durch den Mietendeckel. Damit wäre die Rechtsordnung an dieser Stelle widersprüchlich. Weiter stellt er fest, dass der Bund mit der Mietpreisbremse für neue Mietverträge und die Mieterhöhungsmöglichkeit für bestehende Mietverhältnisse in § 558 BGB bereits von seiner Gesetzgebungskompetenz für das BGB Gebrauch gemacht hat. Damit hat er auch von seiner Gesetzgebungskompetenz für das Mietrecht Gebrauch gemacht. Der Bundesgesetzgeber besitzt für das von ihm geregelte soziale Mietpreisrecht eine Vollkompetenz. Das Landesverfassungsrecht kann diese grundgesetzliche Kompetenzverteilung weder sprengen, noch anders auslegen. Es dürfen, wie bereits das Bundesverfassungsgericht entschieden hat (BVerfGE 98, 265, 301), "konzeptionelle Entscheidungen eines Bundesgesetzgebers nicht durch auf Spezialzuständigkeiten gründende Einzelentscheidungen eines Landesgesetzgebers verfälscht werden." (vgl. S. 9). Das bundesrechtliche Mietpreisrecht übt daher eine Sperrwirkung in Verbindung mit dem Grundsatz der wechselseitigen bundesstaatlichen Rücksichtnahme aus. (BVerfGE 98,265,300): *"Zu einem erkennbar gewordenen Willen des Bundesgesetzgebers, zusätzliche Regelungen auszuschließen, darf sich ein Landesgesetzgeber mit anderen Worten nicht in Widerspruch setzen, selbst wenn er das Bundesgesetz wegen Fehlens einer Regelung für unzureichend hält."* Und weiter: *"Die bundesstaatliche Kompetenzordnung verpflichtet alle rechtssetzenden Organe, ihre Regelungen so aufeinander abzustimmen, dass die Rechtsordnung nicht aufgrund unterschiedlicher Anordnung widersprüchlich wird (BVerfGE 98,265,301)".*

## 2. Mietobergrenzen

Prof. Battis hat für die Senatskanzlei von Berlin ein Rechtsgutachten zum sog. Berliner Mietendeckel erstellt. Es ist bezeichnend, dass die Senatskanzlei von Berlin das Gutachten ihres eigenen Gutachters nicht veröffentlicht hat.

In einem Gastbeitrag für die Berliner Morgenpost vom 26.10.2019 schreibt Prof. Battis:

"In einem für die Senatskanzlei erstellten Gutachten vom 4. Oktober habe ich eingehend begründet, dass dem Berliner Landesgesetzgeber die Kompetenz zum Erlass der Regelungen zu Mietobergrenzen und die Kappung überhöhter Mieten fehlt. Die Regelungen stehen im diametralen Gegensatz zum bundesgesetzlichen Konzept des sozial abgedeckten zivilrechtlichen Mietrechts des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Dem Landesgesetzgeber ist es nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts verwehrt, konzeptionelle Entscheidungen des Bundesgesetzgebers zu verfälschen. Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für Mietrecht nach Art. 74 Abs. 1 Nr.1 Grundgesetz (GG) schließt daher die Gesetzgebungskompetenz der Länder für das Wohnungswesen zwar nicht prinzipiell aus, aber das soziale Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches begrenzt die landesgesetzlichen Möglichkeiten mietpreisrechtlicher Regelungen."

Im Kern begründet Prof. Battis dies also damit, dass der Mietspiegel des Bundes nicht einem Mietspiegel des Landes gegenübergestellt werden darf.

Es ist nicht verständlich, dass in Berlin entgegen dem Rat des eigenen Gutachters das Gesetz nunmehr in Kraft getreten ist.

## 3. Mieten runter

Prof. Battis kommt in dem für den Berliner Senat erstellten Gutachten gleichfalls zu dem Ergebnis, dass eine Absenkung der Mieten verfassungswidrig ist. Auch in dem Verfahren des Bundesverfassungsgerichts zur Wirksamkeit der Mietpreisbremse sagt das Bundesverfassungsgerichts ganz klar, dass Vermieter zwar geringere Mieteinnahmen bzw. Anstiegserwartungen durch bundesrechtliche Regelungen in gewissem Umfang hinzunehmen haben. Eine Absenkung der Mieten aber sicher nicht. Das wäre nichts anderes als eine Enteignung. Darin sind sich nahezu alle Verfassungsrechtler einig.

## 4. Folgen eines Mietendeckels:

- **Keine Investitionen in den Wohnungsneubau.**  
Den sozial verantwortlichen Wohnungsunternehmen fehlt aufgrund des Mietendeckels notwendiges Eigenkapital für den bezahlbaren Wohnungsneubau. Insgesamt fehlt es an Vertrauen in den Standort Berlin. Laut Berliner Handwerkskammer wird schon jetzt weniger investiert. Wohnungsmangel verfestigt sich.

- **Drastische Folgen für Klimaschutz und altersgerechten Umbau.**  
Modernisierungsmaßnahmen in den Klimaschutz oder den altersgerechten Umbau wären unattraktiv.
- **Betriebsrät\*innen in Berlin : Mietendeckel bedroht Arbeitsplätze und gefährdet wirtschaftlichen Handlungsspielraum.**

Die Betriebsrät\*innen von vier Berliner landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben in einem Schreiben an den Regierenden Bürgermeister vor Arbeitsplatzverlusten und einer Gefährdung des wirtschaftlichen Handlungsspielraums der Wohnungsbaugesellschaften gewarnt.

- **Vermieter\*innen, die nicht investiert haben, werden belohnt.**

Belohnt würden durch eine solche Regelung nur solche Vermieter\*innen, die in der Vergangenheit kaum Geld in ihre Wohnungen und das Wohnumfeld investiert haben und dennoch Mieten am oberen Rand fordern. Die Vermieter\*innen, die mit Augenmaß investiert haben und dennoch bezahlbare Mieten stellen, haben die schlechtesten Karten.

**Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag "Resolution - Mietendeckel einführen - Wohnungspolitische Kehrtwende einleiten" (Antrag der DIE LINKE. Fraktion vom 12.02.2020, eingegangen am 16.02.2020)**

**Auszug aus der Begründung:**

*„Die Anfrage von Victor Perli (MdB, DIE LINKE.) hat eine fatale Entwicklung in Lüneburg zutage befördert: Lagen die nettokalt Angebotsmieten 2012 bei 7,14€ je m<sup>2</sup>, lagen 2018 bereits bei 9,52 € je m<sup>2</sup>. Eine Steigerung von 33,3% innerhalb von sechs Jahren. Das sind die höchsten Angebotsmieten in ganz Niedersachsen.*

*Ein Skandal, der auch zeigt, dass bisherige wohnungspolitische Maßnahmen nicht greifen. Höchste Zeit, dass der Rat der Hansestadt Lüneburg die Landesregierung zum Handeln auffordert. Die Berliner Landesregierung zeigt, wie eine wohnungspolitische Wende eingeleitet werden kann.“*

Bei den Angebotsmieten liegt die Hansestadt Lüneburg laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) weit oben. Allerdings fließen die Mieten von Wohnungen, die nicht über bestimmte Online-Inserate vergeben werden, sowie kleinere Wohneinheiten nicht in die Statistik ein.

Zur Methode sagt die BBSR selbst: Die ausgewerteten Angebotsmieten basieren auf Inseraten aus **Immobilienplattformen und Internet-Angeboten von Tageszeitungen** für Erst- und Wiedervermietungen von Wohnungen. Bei den berechneten Mietwerten handelt es sich um Nettokaltmieten ohne Nebenkosten für nicht-möblierte Wohnungen **zwischen 40 und 130 Quadratmetern. Mieten aus bestehenden Mietverträgen werden mit dieser Quelle nicht dargestellt.**

Es werden folglich nur die gängigen Immobilienplattformen und im Internet veröffentlichte Angebote aus Tageszeitungen herangezogen. Weitere Internetseiten (Soziale Medien, Kleinanzeigen z.B.) sowie reine Printmedien werden offensichtlich nicht berücksichtigt. Hier werden also zum Beispiel auch die günstigeren Mieten von Wohnungen, die nach Warteliste vergeben werden etwa durch Genossenschaften, die LüWoBau oder auch rein private Wohnungsvermittlungen nicht berücksichtigt. Allein die LüWoBau hat 2.283 Wohnungen (Stand 31.12.2019) in ihrem Portfolio, deren Preise nicht in die dargestellten Angebotsmieten einfließen.

Zudem werden kleinere Wohnungen, mit weniger als 40 qm nicht in die Statistik einbezogen.

Die Wohnnebenkosten in der Stadt, so hat es der Bund der Steuerzahler der Hansestadt Lüneburg kürzlich bescheinigt, sind die zweitgünstigsten in Niedersachsen. Auch dies wird aufgrund der Betrachtung der Nettokaltmieten ohne Nebenkosten nicht berücksichtigt.

Richtig ist, dass der Wohnungsmarkt angespannt ist, vor allem im unteren Preissegment. Die Hansestadt tut jedoch etwas dagegen: Wohnungsbauförderprogramm Zwo21.

Die Hansestadt hat in 2016 ein Wohnungsbauförderprogramm beschlossen, das Ziel: die Realisierung von 2.100 Wohn-Einheiten bis zum Jahr 2021, jeweils zu einem Drittel im geförderten Mietwohnungsbau, im frei finanzierten Wohnungsbau sowie in Form von

Einfamilien- und Reihenhäusern. Teil des Programms sind auch verschiedene Bausteine zur finanziellen Förderung von Wohnungsbau in Lüneburg.

Sowohl bei der Wohnungsgenossenschaft Lüneburg e.G. und der städtischen Tochter Lüneburger Wohnungsbau GmbH beträgt die Durchschnittsmiete ca. 7 Euro. Diese beiden Gesellschaften tragen auch die Hauptlast beim Bau von neuen geförderten Wohnungen. Die LüWoBau und die städtischen Stiftungen haben hier bisher eindeutig vorgelegt, mehr als 500 geförderte Wohnungen sind schon entstanden oder in der Planung bis 2023. Die Wohnungsbaugenossenschaft hat auch Planungen für den Bau von ca. 160 Wohnungen in 2020/21 (Mietniveau 30 Jahre gesichert, Anfangsmiete 6,10 Euro bzw. 7,50 Euro mit Wohnberechtigungsschein; gilt für alle Formen des geförderten Wohnungsbaus).

Bei jedem Neubaugebiet mit Bebauungsplan wird konsequent die 30-Prozent-Quote für bezahlbaren Wohnraum vorgeschrieben.

Seit Verabschiedung des Wohnungsbauförderprogramms im Jahr 2016 sind rund 350 geförderte Wohnungen in Lüneburg fertiggestellt worden. Weitere rund 550 sind bis 2023 noch in Planung. Zum Beispiel entstehen im Hanseviertel-Ost bis 2023 insgesamt 210 mietgünstige Wohnungen mit Mieten ab 6,10 Euro/qm bzw. 7,50 Euro/qm mit Wohnberechtigungsschein, ebenso sind in Wienebüttel weitere mindestens 120 geförderte Wohnungen geplant.

Zuletzt aktualisiert wurde das Wohnungsbauförderprogramm im Februar 2020 (siehe Präsentation aus dem Rat vom 27. Februar 2020).

Zur Beurteilung der weiteren Punkte des Antrags wird auf **die dem Rat bereits übersandte Stellungnahme des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW sowie das Rechtsgutachten des ehemaligen Präsidenten des Bundesverfassungsgerichtes Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier** verwiesen.

**Kosten für die Erarbeitung der Stellungnahme: 101,00 €**

*Im Original gezeichnet*

Mädge

26.02.2020

Stellungnahme des vdw zum Vorschlag der Fraktion "Die Linke" im Rat der Hansestadt Lüneburg:

## **Resolution: Mietendeckel einführen – Wohnungspolitische Kehrtwende einleiten**

### **1. Keine Gesetzgebungskompetenz des Landes zur Einführung eines Landesmietendeckels**

Dem Land Niedersachsen, sowie die Länder insgesamt, verfügen nicht über eine Gesetzgebungskompetenz über das Miet-Preisrecht.

In fünf Gutachten hat der wissenschaftliche Dienst des Deutschen Bundestages sowie die weit überwiegende Anzahl der veröffentlichten Gutachten festgestellt, dass die Länder, somit auch der Landesgesetzgeber von Niedersachsen, nach dem Grundgesetz unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt über eine Gesetzgebungskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels verfügen.

Der frühere Präsident des Bundesverfassungsgerichts, Prof. Dr. Papier, begründet die Verfassungswidrigkeit in einem Gutachten für den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienverbände e.V. ähnlich wie der wissenschaftliche Dienst des Deutschen Bundestages damit, dass durch einen Landesmietendeckel für ein und denselben Sachverhalt – nämlich den Mietpreis für Wohnraum unterschiedliche gesetzgeberische Anordnungen gelten würden: Zum einen die Vorschriften des im Bürgerlichen Gesetzbuch verankerten sozialen Mietrechts und zum anderen die dazu im Widerspruch stehenden Regelungen durch den Mietendeckel. Damit wäre die Rechtsordnung an dieser Stelle widersprüchlich. Weiter stellt er fest, dass der Bund mit der Mietpreisbremse für neue Mietverträge und die Mieterhöhungsmöglichkeit für bestehende Mietverhältnisse in § 558 BGB bereits von seiner Gesetzgebungskompetenz für das BGB Gebrauch gemacht hat. Damit hat er auch von seiner Gesetzgebungskompetenz für das Mietrecht Gebrauch gemacht. Der Bundesgesetzgeber besitzt für das von ihm geregelte soziale Mietpreisrecht eine Vollkompetenz. Das Landesverfassungsrecht kann diese grundgesetzliche Kompetenzverteilung weder sprengen, noch anders auslegen. Es dürfen, wie bereits das Bundesverfassungsgericht entschieden hat (BVerfGE 98, 265, 301), "konzeptionelle Entscheidungen eines Bundesgesetzgebers nicht durch auf Spezialzuständigkeiten gründende Einzelentscheidungen eines Landesgesetzgebers verfälscht werden." (vgl. S. 9). Das bundesrechtliche Mietpreisrecht übt daher eine Sperrwirkung in Verbindung mit dem Grundsatz der wechselseitigen bundesstaatlichen Rücksichtnahme aus. (BVerfGE 98,265,300): *"Zu einem erkennbar gewordenen Willen des Bundesgesetzgebers, zusätzliche Regelungen auszuschließen, darf sich ein Landesgesetzgeber mit anderen Worten nicht in Widerspruch setzen, selbst wenn er das Bundesgesetz wegen Fehlens einer Regelung für unzureichend hält."* Und weiter: *"Die bundesstaatliche Kompetenzordnung verpflichtet alle rechtssetzenden Organe, ihre Regelungen so aufeinander abzustimmen, dass die Rechtsordnung nicht aufgrund unterschiedlicher Anordnung widersprüchlich wird (BVerfGE 98,265,301)".*

## 2. Mietobergrenzen

Prof. Battis hat für die Senatskanzlei von Berlin ein Rechtsgutachten zum sog. Berliner Mietendeckel erstellt. Es ist bezeichnend, dass die Senatskanzlei von Berlin das Gutachten ihres eigenen Gutachters nicht veröffentlicht hat.

In einem Gastbeitrag für die Berliner Morgenpost vom 26.10.2019 schreibt Prof. Battis: .

"In einem für die Senatskanzlei erstellten Gutachten vom 4. Oktober habe ich eingehend begründet, dass dem Berliner Landesgesetzgeber die Kompetenz zum Erlass der Regelungen zu Mietobergrenzen und die Kappung überhöhter Mieten fehlt. Die Regelungen stehen im diametralen Gegensatz zum bundesgesetzlichen Konzept des sozial abgedeckten zivilrechtlichen Mietrechts des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Dem Landesgesetzgeber ist es nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts verwehrt, konzeptionelle Entscheidungen des Bundesgesetzgebers zu verfälschen. Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für Mietrecht nach Art. 74 Abs. 1 Nr.1 Grundgesetz (GG) schließt daher die Gesetzgebungskompetenz der Länder für das Wohnungswesen zwar nicht prinzipiell aus, aber das soziale Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches begrenzt die landesgesetzlichen Möglichkeiten mietspreisrechtlicher Regelungen."

Im Kern begründet Prof. Battis dies also damit, dass der Mietspiegel des Bundes nicht einem Mietspiegel des Landes gegenübergestellt werden darf.

Es ist nicht verständlich, dass in Berlin entgegen dem Rat des eigenen Gutachters das Gesetz nunmehr in Kraft getreten ist.

## 3. Mieten runter

Prof. Battis kommt in dem für den Berliner Senat erstellten Gutachten gleichfalls zu dem Ergebnis, dass eine Absenkung der Mieten verfassungswidrig ist. Auch in dem Verfahren des Bundesverfassungsgerichts zur Wirksamkeit der Mietpreisbremse sagt das Bundesverfassungsgerichts ganz klar, dass Vermieter zwar geringere Mieteinnahmen bzw. Anstiegserwartungen durch bundesrechtliche Regelungen in gewissem Umfang hinzunehmen haben. Eine Absenkung der Mieten aber sicher nicht. Das wäre nichts anderes als eine Enteignung. Darin sind sich nahezu alle Verfassungsrechtler einig.

## 4. Folgen eines Mietendeckels:

- **Keine Investitionen in den Wohnungsneubau.**  
Den sozial verantwortlichen Wohnungsunternehmen fehlt aufgrund des Mietendeckels notwendiges Eigenkapital für den bezahlbaren Wohnungsneubau. Insgesamt fehlt es an Vertrauen in den Standort Berlin. Laut Berliner Handwerkskammer wird schon jetzt weniger investiert. Wohnungsmangel verfestigt sich.

- **Drastische Folgen für Klimaschutz und altersgerechten Umbau.**  
Modernisierungsmaßnahmen in den Klimaschutz oder den altersgerechten Umbau wären unattraktiv.
- **Betriebsrät\*innen in Berlin : Mietendeckel bedroht Arbeitsplätze und gefährdet wirtschaftlichen Handlungsspielraum.**

Die Betriebsrät\*innen von vier Berliner landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben in einem Schreiben an den Regierenden Bürgermeister vor Arbeitsplatzverlusten und einer Gefährdung des wirtschaftlichen Handlungsspielraums der Wohnungsbaugesellschaften gewarnt.

- **Vermieter\*innen, die nicht investiert haben, werden belohnt.**

Belohnt würden durch eine solche Regelung nur solche Vermieter\*innen, die in der Vergangenheit kaum Geld in ihre Wohnungen und das Wohnumfeld investiert haben und dennoch Mieten am oberen Rand fordern. Die Vermieter\*innen, die mit Augenmaß investiert haben und dennoch bezahlbare Mieten stellen, haben die schlechtesten Karten.